

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA  
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

**Tržní a administrativní oceňování trvalých porostů v ČR**

Market and Administrative Valuation of Main Stands in the Czech Republic

**Student:** **Bc. Hana Pospíšilová**

Vedoucí bakalářské práce: Ing. David Slavata, PhD.

Ostrava 2010

Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou práci, včetně všech příloh, vypracovala samostatně. Přílohy č. 1 a 2, dané mi k dispozici, jsem samostatně doplnila.

V Ostravě dne 16. dubna 2010

.....  
Bc. Hana Pospíšilová

# OBSAH

|          |                                                                        |           |
|----------|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>ÚVOD .....</b>                                                      | <b>1</b>  |
| <b>2</b> | <b>ZEMĚDĚLSKÁ POLITIKA VE VAZBĚ NA OCEŇOVÁNÍ TRVALÝCH POROSTŮ.....</b> | <b>3</b>  |
| 2.1      | VEŘEJNÁ POLITIKA A OCEŇOVÁNÍ .....                                     | 3         |
| 2.2      | TRVALÉ POROSTY .....                                                   | 5         |
| 2.3      | ZEMĚDĚLSKÁ POLITIKA VE VZTAHU K TRVALÝM POROSTŮM .....                 | 6         |
| 2.3.1    | <i>Ovocné sady, travní porosty, chmelnice, vinice .....</i>            | <i>7</i>  |
| 2.3.2    | <i>Lesní porosty .....</i>                                             | <i>10</i> |
| 2.4      | TEORIE OCEŇOVÁNÍ ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ .....                            | 11        |
| <b>3</b> | <b>METODY OCEŇOVÁNÍ TRVALÝCH POROSTŮ .....</b>                         | <b>14</b> |
| 3.1      | ADMINISTRATIVNÍ OCEŇOVÁNÍ .....                                        | 14        |
| 3.1.1    | <i>Oceňování zemědělských pozemků .....</i>                            | <i>14</i> |
| 3.1.2    | <i>Oceňování porostů .....</i>                                         | <i>15</i> |
| 3.2      | TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ .....                                                  | 17        |
| 3.2.1    | <i>Výnosová metoda.....</i>                                            | <i>18</i> |
| 3.2.2    | <i>Metoda porovnávací.....</i>                                         | <i>20</i> |
| 3.2.3    | <i>Nákladová metoda.....</i>                                           | <i>25</i> |
| <b>4</b> | <b>OCENĚNÍ TRVALÝCH POROSTŮ NA VYBRANÉM PŘÍKLADĚ.....</b>              | <b>26</b> |
| 4.1      | CHARAKTERISTIKA OCEŇOVANÉHO POZEMKU .....                              | 26        |
| 4.2      | ADMINISTRATIVNÍ OCENĚNÍ .....                                          | 27        |
| 4.2.1    | <i>Zemědělský pozemek .....</i>                                        | <i>27</i> |
| 4.2.2    | <i>Stavební pozemek .....</i>                                          | <i>29</i> |
| 4.2.3    | <i>Trvalý porost .....</i>                                             | <i>30</i> |
| 4.3      | TRŽNÍ OCENĚNÍ TRVALÉHO POROSTU .....                                   | 31        |
| 4.3.1    | <i>Výnosová metoda.....</i>                                            | <i>32</i> |
| 4.3.2    | <i>Porovnávací metoda.....</i>                                         | <i>38</i> |
| <b>5</b> | <b>SROVNÁNÍ A ZHODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH METOD.....</b>                   | <b>43</b> |
| 5.1      | REKAPITULACE A KOMPARACE JEDNOTLIVÝCH METOD .....                      | 43        |
| 5.2      | ZHODNOCENÍ ADMINISTRATIVNÍ A TRŽNÍ HODNOTY .....                       | 47        |

|          |                                        |           |
|----------|----------------------------------------|-----------|
| <b>6</b> | <b>ZÁVĚR.....</b>                      | <b>50</b> |
|          | <b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY .....</b> | <b>52</b> |
|          | <b>SEZNAM ZKRATEK</b>                  |           |
|          | <b>SEZNAM PŘÍLOH</b>                   |           |

# 1 ÚVOD

Oceňování majetku se využívá v mnoha oblastech lidské činnosti. Důvodem oceňování majetku je potřeba osob, institucí nebo účastníků trhu získat pro různé účely nezávislé stanovení ceny. Význam oceňování v České republice vzrostl zejména po roce 1989. V důsledku transformace ekonomiky vznikla potřeba odborníků, kteří by stanovily hodnotu a tržní cenu majetku.

Hodnota a cena jsou v oblasti oceňování velmi časté pojmy. Určité rozdíly mezi těmito pojmy lze vytušit již intuitivně, často však dochází k jejich zaměňování. Proto je účelné specifikovat jednotlivé pojmy. Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo zaplacenou částku za zboží nebo službu. Hodnota je ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit. Vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí.

Půda a pozemek mají takovou hodnotu, jakou z nich lze získat. Stanovení hodnoty půdy patří k obtížným problémům u každého oceňovaného pozemku, jelikož hodnota podléhá různým změnám. Jen zřídka je možné uplatnit normální okolnosti a řídit se podle cen výnosů, které byly v nedávné době docíleny u blízko ležících pozemků stejného druhu. Je podstatné opatřit si dostatečné podkladové informace a vzájemně je zvážit jako podklad svého ocenění.

Pro účely diplomové práce je vybrán zemědělský pozemek s trvalým porostem, přičemž část pozemku je určena pro stavební účely, tudíž bude oceněn jako pozemek stavební.

**Cílem** diplomové práce je provést komparaci jednotlivých metod a zjistit do jaké míry jsou vhodné pro daný typ oceňovaného pozemku a trvalého porostu. Vedlejším cílem je pak poskytnout přehled o problematice oceňování a o využití jednotlivých metod vhodných pro oceňování pozemků a trvalých porostů. Dále poskytnout základní přehled zjištěných výhod a nevýhod jednotlivých oceňovacích metod a výsledné hodnoty těchto metod zhodnotit.

Pro řešení diplomové práce jsou formulovány dvě **hypotézy**, a to, že administrativní ceny trvalých porostů neodpovídají tržním cenám a tržní hodnota ovocných sadů se odvíjí od tržních cen produkce.

K ověření hypotéz a naplnění cíle bude použito několika metod a postupů. Jedná se o metodu analytickou, syntetickou, komparativní a metodu administrativního a tržního ocenění, která využívá metody výnosové a porovnávací. Výnosový způsob vychází z výnosu

předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek získat a z kapitalizace tohoto výnosu. Porovnávací způsob vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji nebo cenou, kterou prodávající teprve nabízí.

Diplomová práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. V souladu s cílem je rozdělena do šesti kapitol, přičemž první a poslední kapitolu tvoří úvod a závěr. Úvodní část druhé kapitoly je věnována zemědělské politice ve vazbě na oceňování trvalých porostů a uvádí veškeré dotace, které je možné čerpat na trvalé porosty. Dále kapitola podává přehled o teorii oceňování zemědělských pozemků a zmiňuje základní pojmy týkající se oceňování jak zemědělských pozemků, tak i trvalých porostů. Třetí kapitola pojednává o jednotlivých metodách, kterými lze ocenit trvalé porosty. Jedná se o administrativní a tržní metodu, kde v rámci každé z nich jsou naznačeny základní rysy oceňovacích metod. Čtvrtá kapitola je věnována praktickému použití vybraných oceňovacích postupů. Kapitola dále uvádí všechny zjištěné hodnoty jednotlivých oceňovaných pozemků, přičemž tyto vypočtené hodnoty jsou vždy zaokrouhlovány na celé desetikoruny Kč. Pátá kapitola podává ucelený přehled o všech zjištěných hodnotách na základě výsledků ze čtvrté kapitoly, přičemž hlavním účelem této kapitoly je komparace zjištěné administrativní a tržní hodnoty, nalézt výhody a nevýhody jednotlivých metod oceňování a vyvodit závěr se stanovenou vstupní hypotézou.

Při zpracování informací o oceňování pozemků je vycházeno z odborných materiálů, které se věnují oblasti oceňování a z konzultací s vedoucím diplomové práce, panem Ing. Davidem Slavatou, Ph.D., kterému je touto cestou vyjádřeno poděkování.

## **2 ZEMĚDĚLSKÁ POLITIKA VE VAZBĚ NA OCEŇOVÁNÍ TRVALÝCH POROSTŮ**

Pro účely oceňování jsou pozemky dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, členěny na pozemky stavební, zemědělské, lesní, vodní nádrže a vodní toky a jiné pozemky. Zemědělské pozemky jsou v katastru nemovitostí evidovány jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka, pastvina a lesní pozemky jsou evidovány jako lesní pozemky nebo zalesněné nelesní pozemky.

### **2.1 Veřejná politika a oceňování**

Pojem „politika“ obecně můžeme definovat jako soubor metod, postupů, opatření a nástrojů k dosažení určitého cíle. Ve veřejné politice je cílem uspokojení těch potřeb společnosti, které se shodují s veřejným zájmem, na němž se společnost dohodla. Veřejná politika je širší pojem než veřejná ekonomika, tj. veřejná ekonomika je nástrojem veřejné politiky. Praktické otázky veřejné ekonomiky jsou pak předmětem zájmů jednotlivých dílčích ekonomik.<sup>1</sup>

Tato diplomová práce je zaměřena na oceňování trvalých porostů, což je velmi specifická oblast, která je zařazena z hlediska veřejné politiky do politiky zemědělské na lokální úrovni. Základním cílem zemědělské politiky je vyvážená podpora zvyšování schopnosti konkurovat v zemědělské produkci, růst kvality zemědělství na venkově, zvyšování produktivity zemědělství podporou technického pokroku, zjištění odpovídající životní úrovně zemědělského obyvatelstva a zároveň zvýšení individuálních příjmů osob zaměstnaných v zemědělství. Dalším cílem by mohlo být zajištění plynulosti zásobování a stabilizace trhů. Lokální veřejná politika se realizuje na úrovni obce nebo v rámci meziobecní spolupráce. Subjekty zde mohou být zastupitelstvo obce, rada obce, starosta obce a samotní občané, různá občanská sdružení, nadace, politické strany apod. Objektem jsou všichni občané obce a veškeré organizace, které působí v dané obci. Dále se oblast oceňování může začlenit i do oblasti ekologické a politiky životního prostředí. Cíle těchto dvou politik spolu úzce souvisí. V oblasti ekologické politiky je zejména cílem strategie na předcházení, snižování a odstranění negativních vlivů na životní prostředí a v oblasti politiky životního

---

<sup>1</sup> HALÁSEK, D.; ZEŽULOVÁ, L. *Veřejná politika*. 1. vyd. Ostrava, 2004. s. 9.

prostředí je cílem předcházet, snižovat, případně vyloučit znečišťování životního prostředí prostřednictvím administrativních a ekonomických nástrojů.

K definici dané politiky lze použít mnoho hledisek, přičemž jedno z nejdůležitějších je hledisko subjektů a objektů politiky. Subjekty realizují danou politiku a nesou za ni odpovědnost. Můžeme je rozdělit do dvou úrovní, a to na úroveň ústřední a na úroveň místní, kde na ústřední úroveň patří zejména stát a jeho orgány státní správy. Prvním je Ministerstvo zemědělství České republiky (dále jen ČR), které je ústředním orgánem státní správy pro zemědělství, vodní hospodářství a pro potravinářský průmysl. Je rovněž orgánem státní správy lesů, myslivosti a rybářství. Dále zde můžeme zařadit Ministerstvo životního prostředí ČR, které je ústředním orgánem státní správy pro ochranu přírody a krajiny, ochranu ovzduší, půdního fondu, apod. Dalším státním orgánem je Státní zemědělský intervenční fond, který zprostředkovává finanční podporu z Evropské unie a národních zdrojů. Velice významnou roli v této oblasti mají katastrální úřady, které spadají pod Český úřad zeměměřičský a katastrální. Ostatními orgány jsou Pozemkový fond ČR, Česká inspekce životního prostředí, stavební úřady, finanční úřady, obce a jiné samosprávné celky a další. Jako objekt zde vystupuje jednotlivec, v tomto případě vlastník oceňovaného zemědělského pozemku a trvalého porostu.

Podstatnými nástroji veřejné politiky jsou právní normy. V oblasti oceňování se nejvíce uplatňuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jeho prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb., zákon o cenách a katastr nemovitostí. Zákon o oceňování majetku upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro oceňování majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon.<sup>2</sup> Mimo tyto právní nástroje existují i nástroje ekonomické jako jsou např. daně a dotace.

Veřejný zájem je hlavním tématem veřejné politiky a podporuje zajištění veřejných statků. O preferenci veřejného zájmu rozhoduje veřejná volba, která by měla být vždy doprovázena veřejnou kontrolou. Veřejným zájmem v souvislosti s oceňováním trvalých porostů mohou být kladné externality jako jsou vzhled krajiny, udržování druhové skladby, zabránění eroze půdy, rekreace pro občany nebo honitby, které se konají v těchto místech. Neméně důležitá je také estetická funkce celého místa o které se určitý objekt stará, apod.

---

<sup>2</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, § 1.



Oceňováním se obecně rozumí postup, jímž je získána určitá cena nebo hodnota daného majetku. Můžeme ho definovat jako soubor činností, kdy určitému předmětu, věci nebo souboru věci je přiřazován peněžní ekvivalent. Přesnost celého postupu je dána potřebou, účelem a podmínkami ocenění. Ocenění může být vyžadováno pro různé účely, a to pro financování a úvěrování, účetnictví, převod, přechod, dělení nebo navyšování vlastnictví, škody na majetku, pojišťovnictví a další. Účelem ocenění je pak odhadnout hodnotu majetku. Může se jednat např. o tržní hodnotu, hodnotu prosperujícího majetku, pojistnou hodnotu nebo investiční hodnotu.

Důvodů proč se oceňuje je mnoho, přičemž obecným příkladem může být rovnost subjektů před zákonem, která je v současné době velmi důležitá. Důležité je také, aby se předměty oceňovaly stejně, aby existovala určitá spravedlnost v tomto systému a aby došlo k vyloučení podvodů, apod. Dalšími důvody může být daňová spravedlnost, správné stanovení cen, objektivnost při soudním jednáních nebo odhad likvidační hodnoty při nuceném prodeji nebo aukci. Může to být také efektivnost v dané oblasti, např. efektivní nakládání s majetkem obce nebo hájení veřejného zájmu dané politiky.

## 2.2 Trvalé porosty

Trvalé porosty se dle zákona o oceňování člení na lesní porosty, ovocné dřeviny, vinnou a chmelovou révu a okrasné rostliny. **Lesní porost** se oceňuje nákladovým a výnosovým způsobem. Vychází se ze skupin lesních dřevin podle jejich zastoupení v lesním porostu, věku, bonitních stupňů, obmýtlí a zakmenění. Postup zjištění základních cen lesních porostů a jejich úpravu vyjadřující kategorii lesa, hospodářský tvar lesa, stupeň poškození porostu, sortimentaci porostu a další vlivy, které působí na produkci dřeva, stanoví vyhláška č. 3/2008 Sb. Při oceňování se vychází z údajů o lesním porostu obsažených v závazném podkladu zpracovaném podle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, tj. lesní zákon. Není-li tento podklad zpracován nebo údaje v něm uvedené neodpovídají skutečnosti, zjistí se potřebné údaje podle skutečnosti.<sup>3</sup>

**Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva** se oceňují výnosovým způsobem podle druhu dřevin, jejich věku, pěstebního tvaru nebo způsobu založení jejich porostu. Ceny vinné a chmelové révy obsahují ceny zařízení vinic a chmelnic. **Okrasné rostliny** se oceňují nákladovým způsobem. Základní ceny ovocných dřevin, vinné a chmelové révy, okrasných

---

<sup>3</sup> Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 14 – 15.

rostlin a jejich úpravu vyjadřující zejména zdravotní stav porostů, stupeň poškození, jejich ekonomickou životnost a ceny zařízení vinic a chmelnic, stanoví vyhláška č. 3/2008 Sb.<sup>4</sup>

Zemědělství je sektorem s velkou působností, čímž se dotýká ekonomických, společenských i přírodních zájmů a naší snahou by měla být minimalizace škod na životním prostředí. Zemědělství přináší jak kladné tak i záporné externality. Obecně pozitivní externalita nastává tehdy, je-li transferován pozitivní užitek, aniž by obdarovaný musel za tento užitek platit. Za kladnou externalitu se může v tomto případě považovat např. produkce kyslíku a fixaci oxidu uhličitého v lesnictví. Dále hospodaření na půdě, které přispívá ke zvyšování estetické hodnoty krajiny nebo také příznivé působení zemědělství i lesnictví na duševní, tělesnou a sociální stránku člověka. Naopak za negativní externalitu se považuje situace, kdy je transferován negativní užitek. Příčiny záporných externalit v zemědělství je možné hledat v nevhodné struktuře zemědělské výroby, v zastaralé technologii a v nekázní při práci s přírodními zdroji. Současná struktura využívání a způsobu hospodaření na půdě je příčinou rychlého odtoku vody z našeho území. Velikým negativem je tu však to, že ze všech resortů patří zemědělství mezi oblast, která nejvíce znečišťuje podzemní a povrchové vody.

## **2.3 Zemědělská politika ve vztahu k trvalým porostům**

Dotační zdroje lze v ČR rozdělit na dvě základní skupiny podle zdroje finančních prostředků. Po vstupu do Evropské unie jsou zemědělcům nabízeny evropské dotační programy, které jsou většinou částečně financované ze státního rozpočtu ČR a jsou vhodně doplněny národními dotačními programy, které jsou plně hrazeny ze státního rozpočtu ČR. Evropské dotační programy spolu s národními doplňkovými platbami administruje a vyplácí Státní zemědělský intervenční fond (dále jen SZIF). O poskytnutí dotace rozhoduje na základě Žádosti o dotaci a Žádosti o vyplacení dotace. Dotace z Evropské unie jsou v rámci společné zemědělské politiky poskytovány z Evropského zemědělského záručního fondu a v současném programovacím období 2007 – 2013 také z Evropského zemědělského fondu pro rozvoj venkova a z Evropského rybářského fondu. Program rozvoje venkova, který nabízí i dotace na trvalé porosty, čerpá finanční prostředky z Evropského zemědělského fondu pro rozvoj venkova.

---

<sup>4</sup> Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 16.

Ministerstvo zemědělství ČR odpovídá za výzkum, vývoj a inovace v rámci agrárního sektoru ČR a zároveň koncepčně a metodicky řídí resortní organizace zabývající se výzkumem. Je poskytovatelem účelové a institucionální podpory. Ve spolupráci se SZIF provádí opatření společných organizací trhů Evropské unie, přímé platby, národní doplňkové platby k přímým podporám, programy strukturální podpory a programy rozvoje venkova.

### 2.3.1 Ovocné sady, travní porosty, chmelnice, vinice

SZIF nabízí dotace na projekty Programu rozvoje venkova ČR na období 2007 – 2013. Program rozvoje venkova se člení do čtyř os, přičemž ovocných sadů, travních porostů, vinic, nebo chmelnic se týká osa druhá Zlepšování životního prostředí a krajiny. Jedná se o skupinu opatření zaměřené na udržitelné využívání zemědělské půdy, přesněji podoblasti **Agroenvironmentálního opatření**. Toto opatření podporuje zachování obhospodařovaných území vysoké přírodní hodnoty, přírodních zdrojů, biologické rozmanitosti a údržbu krajiny. Cílem opatření je integrace agroenvironmentálních postupů v zemědělství, trvale udržitelné využití zemědělské půdy a samozřejmě zlepšení životního prostředí a krajiny. Zahrnuje tři podopatření, ale na oblast trvalých porostů se vztahuje zejména jen jedno, a to **Postupy šetrné k životnímu prostředí**. Cílem tohoto podopatření je podpora komplexních způsobů hospodaření na zemědělské půdě, které jsou šetrné ke složkám životního prostředí a poskytují základ pro produkci kvalitních surovin zabezpečujících nejvyšší požadavky na bezpečnost potravin.

Toto podopatření zahrnuje dva tituly. Prvních z nich je **Ekologické zemědělství**, kde předmětem dotace je zemědělská půda obhospodařovaná v režimu přechodného období nebo certifikovaném ekologickém zemědělství s kulturou travní porost, orná půda, vinice, ovocný sad nebo chmelnice. Podpora zde představuje náhradu za ekonomickou ztrátu vzniklou ekologickým systémem hospodaření. Výše podpory pro travní porosty zde činí 71 EUR/ha (2 120 Kč/ha), pro ornou půdu je stanovena na 155 EUR/ha (4 620 Kč/ha), pro zeleninu a speciální byliny na orné půdě je ve výši 564 EUR/ha (16 790 Kč/ha) a pro trvalé kultury je ve výši 849 EUR/ha (25 285 Kč/ha). Druhým titulem je **Integrovaná produkce**, kde předmětem dotace je zemědělská půda s kulturou vinice nebo sad, na kterém se pěstuje některý z druhů ovocných stromů (broskvoň, hrušeň, jabloň, meruňka, slivoň, třešeň, višně) a orná půda, na které žadatel hodlá v průběhu pětiletého období pěstovat nějaký druh zeleniny. Titul integrovaná produkce je tedy členěn na tři typy managementů – integrovaná produkce ovoce, révy vinné a zeleniny. Podpora je zde náhradou

za ekonomické ztráty vzniklé integrovaným systémem hospodaření. Pro integrovanou produkci ovoce výše podpory představuje částku 435 EUR/ha (12 995 Kč/ha), pro vinnou révu je ve výši 597 EUR/ha (15 110 Kč/ha) a pro produkci zeleniny činí 440 EUR/ha (13 110 Kč/ha). U každého titulu je vždy uvedená přepočtená hodnota na Kč, přičemž kurz z kterého se vycházelo je z roku 2005 a činí 29,784 CZK/EUR.

Neméně důležitá je **Jednotná platba na plochu** (dále jen SAPS), v rámci které je možné žádat o poskytnutí finanční podpory na ornou půdu, travní porost, vinice, chmelnice, ovocný sad či jinou kulturu, která je vedena v Evidenci využití zemědělské půdy podle uživatelských vztahů (dále je LPIS) podle §3a a 3b zákon č. 291/2009 Sb., o zemědělství. Žadatelem může být fyzická nebo právnická osoba obhospodařující zemědělskou půdu, která je na žadatele vedena v LPIS. Žadatel je povinen splnit podmínky dané nařízením vlády č. 47/2007 Sb., o stanovení některých podmínek poskytování jednotné platby na plochu zemědělské půdy a některých podmínek poskytování informací o zpracování zemědělských výrobků pocházejících z půdy uvedené do klidu a příslušnými evropskými nařízeními. Jednou z podmínek pro poskytnutí podpory je dodržení minimální výměry, která činí nejméně 1 ha zemědělské půdy, a to podle údajů uvedených v LPIS. Dále tato zemědělská půda musí být na žadatele vedena v LPIS minimálně od data podání žádosti do 31. srpna kalendářního roku, ve kterém žádá o podporu. Po celé toto období musí žadatel však všechny své pozemky obhospodařovat v souladu s dobrými zemědělskými a environmentálními podmínkami po celý kalendářní rok. Podpora se poskytne na zemědělskou půdu, která je v LPIS vedena jako způsobilá k poskytnutí platby podle čl. 124, odst. 1 nařízení Rady (ES) č. 73/2009, tj. k 30 červnu 2003 byla uchována v dobrém zemědělském stavu.

Pro žadatele, kteří žádají o dotaci v rámci SAPS, byla stanovena sazba pro rok 2009 ve výši 3 710 Kč/ha zemědělské půdy. Přehled výše sazby SAPS v letech 2004 – 2009 ukazuje tabulka č. 2.1: Sazba SAPS v letech 2004 – 2009.

**Tabulka č. 2.1: Sazba SAPS v letech 2004 – 2009 (v Kč)**

| Rok               | Kč/ha    |
|-------------------|----------|
| Sazba v roce 2004 | 1 830,40 |
| Sazba v roce 2005 | 2 110,70 |
| Sazba v roce 2006 | 2 517,80 |
| Sazba v roce 2007 | 2 791,50 |
| Sazba v roce 2008 | 3 072,70 |
| Sazba v roce 2009 | 3 710,00 |

Zdroj: <http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/jz>; vlastní zpracování; 2009.

**Národní doplňkové platby** (dále jen Top-Up) jsou platby poskytované k platbě SAPS a jsou upraveny nařízením vlády č. 112/2008 Sb., které stanovuje některé podmínky poskytnutí národních doplňkových plateb k přímým podporám. Platba je poskytována SZIF v oblastech platby na zemědělskou půdu, pěstování lnu na vlákno, pěstování chmele, platby na chmel, na přežvýkavce, na chov krav bez tržní produkce mléka, na chov ovcí a koz a nakonec platba na brambory pro výrobu škrobu. Všeobecné podmínky pro poskytnutí platby Top-Up jsou shodné s podmínkami pro platbu SAPS. Žadatel je shodný se žadatelem o platbu SAPS, tj. pokud nebude žadateli přiznána platba SAPS, nebude mu poskytnuta ani platba Top-Up. Výpočet sazeb byl proveden na základě Evropskou komisí schválené výše národních obálek, celkových prostředků určených pro národní doplňkové platby v roce 2009 a směrného kurzu 25,164 Kč/ha. Pro národní doplňkové platby pro letošní rok byla celkem určena částka téměř 6,3 mld. Kč. Celkový přehled sazeb Top-up 2009 je uveden v tabulce č. 2.2: Přehled sazeb Top-up 2009.

**Tabulka č. 2.2: Přehled sazeb Top-Up 2009 (v Kč)**

| Top-up 2009                    | Sazba Kč/jednotka |
|--------------------------------|-------------------|
| Zemědělská půda                | 1 184,00 ha       |
| Len na vlákno                  | 1 664,50 ha       |
| Chmel (coupling)               | 3 019,60 ha       |
| Chmel (decoupling)             | 4 474,60 ha       |
| Přežvýkavci                    | 1 461,30 VDJ      |
| Krávy bez tržní produkce mléka | 3 280,40 VDJ      |
| Ovce/kozy                      | 1 362,10 VDJ      |
| Brambory – škrob (coupling)    | 1 668,60 t        |
| Brambory – škrob (decoupling)  | 586,40 t          |

Zdroj: <http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/jz>; vlastní zpracování; 2009.

V období 2004 – 2006 byly platby Top-Up vypláceny plně ve vazbě na produkci, tj. ve formě druhé skupiny přímých plateb, na sektory, které byly zjednodušením plateb v systému jednotné platby na plochu ohroženy oproti plnému systému přímých podpor. Rokem 2007 se situace zkomplikovala a ČR byla nucena akceptovat dokument Evropské komise s názvem Dodatek k vodítkům pro národní doplňkové platby v nových členských státech. Tento dokument vyjadřoval výklad stávající evropské legislativy ve smyslu zajištění plného nebo částečného oddělení platby od produkce u těch plateb Top-Up, jejichž ekvivalent, který byl vyplácen v režimu jednotné platby v ostatních členských zemích, byl vyplácen rovněž plně nebo částečně bez vazby na zemědělskou produkci. Pro ČR tato skutečnost

znamenal změnu dosavadního systému Top-Up, který byl výhradně svázán s produkcí. Celkem bylo v roce 2007 vyplaceno 7,2 mld. Kč, v roce 2008 už méně, a to 5,6 mld. Kč.

Další finanční podporou v této oblasti můžou být dotace na výsadbu sadů, na investice v zemědělství a investice v lesnictví, na budování technické infrastruktury, na vodní hospodářství a další.

### 2.3.2 Lesní porosty

Na lesní porosty poskytuje SZIF dotace také z Programu rozvoje venkova ČR na období 2007 – 2013. Lesních porostů se týká osa první Zlepšení konkurenceschopnosti zemědělství a lesnictví, podoblast **Investice do lesů**. Strategickým cílem je zde zlepšení konkurenceschopnosti lesnictví. Zaměřuje se zejména na podporu rozvoje dynamického podnikání v lesnictví, vyšší výkonnosti lesnických podniků, na restrukturalizace lesnického sektoru a zlepšení ochrany životního prostředí v lesnictví. Akce, které budou podporované, by měly řešit problematické oblasti jako jsou nízká úroveň investic v lesnickém sektoru, zastaralé a technicky nevyhovující vybavení lesnických podniků a měly by napomáhat řešit problémy spojené s nedostatečnou infrastrukturou v lesnictví. Podpora bude směřovat ke zlepšení lesnické techniky, která v současné době nesplňuje požadavky moderních technologií a nejsou tak splněny předpoklady pro konkurenceschopné hospodaření. Jedná se zejména o pořízení strojů a zařízení pro budování a údržbu lesních cest, stezek, zařízení pro turistiku a strojů a zařízení sloužících pro obnovu a výchovu lesních porostů, ad. Také přispěje k vytváření a udržení stávajících malých provozů, které přinesou vytvoření pracovních míst pro nekvalifikované i kvalifikované pracovníky ve venkovských oblastech a zvýšení podílu lokálního zpracování dřevní suroviny.

Tato podoblast zahrnuje tři podopatření. Prvním z nich je podopatření **Lesnická technika**, které je zaměřeno na pořízení strojů a zařízení pro budování a údržbu lesních cest, stezek a chodníků, nádrží, strojů a zařízení sloužících pro obnovu a výchovu lesních porostů, strojů a zařízení na výrobu materiálu pro obnovu a výchovu lesních porostů a prvotní zpracování dříví ekologickými technologiemi. Jedná se o přímou nenávratnou dotaci s podílovým financováním, tj. příspěvek Evropské unie činí 75 % veřejných zdrojů a příspěvek ČR činí 25 % veřejných zdrojů. Tento způsob formy podpory je u všech tří podopatření stejný, ale liší se v procentech a ve výši způsobilých výdajů. U toho podopatření je dotace poskytnuta formou příspěvku na vynaložené způsobilé výdaje, a to maximálně do výše 50 % způsobilých výdajů. Způsobilé výdaje, na které může

být poskytnuta podpora, jsou v rozmezí od 20 tis. Kč do 15 000 tis. Kč na každý jednotlivý projekt. Maximální výše podpory na jednoho příjemce podpory může být 30 000 tis. Kč v období 2007 – 2013. Druhým podopatřením je **Technické vybavení provozoven**. Týká se pořízení a modernizace technologií, které umožní zpracování a využití zůstatkové biomasy pro energetické a jiné účely, vybudování nebo modernizaci malokapacitních venkovských provozů apod. Dotace se poskytuje formou příspěvku na vynaložené způsobilé výdaje, a to maximálně do výše 50 % způsobilých výdajů. Způsobilé výdaje se pohybují v rozmezí od 20 tis. Kč do 10 000 tis. Kč na každý jednotlivý projekt a maximální výše podpory pro jednoho příjemce může být až 20 000 tis. Kč v období 2007 – 2013. Posledním podopatřením je **Lesnická infrastruktura**, které je zaměřeno na výstavbu, modernizaci, rekonstrukci a celkové opravy lesních cest, včetně souvisejících objektů, zařízení upravujících vodní režim v lesích, včetně souvisejících objektů a ostatních infrastrukturních objektů a zařízení sloužících lesnímu hospodářství. Forma a výše podpory je tu odlišná než u přecházejících podopatření. Výše podpory zde činí 100 % způsobilých výdajů. Způsobilé výdaje, na které může být poskytnuta podpora, jsou v rozmezí od 60 tis. Kč do 20 000 tis. Kč na každý jednotlivý projekt, přičemž výše podpory na jednoho příjemce podpory může být 60 000 tis. Kč v období 2007 – 2013 .

Dotace je také možné čerpat z osy druhé, a to Zlepšování životního prostředí a krajiny, která nabízí **Opatření zaměřená na udržitelné využívání lesní půdy**. Tato podoblast obsahuje čtyři podopatření, kterými jsou Zalesňování zemědělské půdy, Platby v rámci Natura 2000 v lesích, Lesnicko-enviromentální platby a Obnova lesnického potenciálu po kalamitách a podpora společenských funkcí lesů.

## 2.4 Teorie oceňování zemědělských pozemků

Při ocenění pozemku, který je v katastru nemovitosti veden jako orná půda, ovocný sad, zahrada (která tvoří jednotný funkční celek se stavbou nebo stavebním pozemkem), vinice, chmelnice nebo trvalý travní porost, je nutno nejprve zjistit:

- zda se nejedná o stavební pozemek ve smyslu § 9 zákona č. 151/1997 Sb.; v kladném případě by se ocenil podle § 10 odst. 1 zákona cenou podle cenové mapy, nebo (kdyby v obci nebyla cenová mapa nebo pro pozemek cena v cenové mapě nebyla) podle § 28 vyhlášky č. 3/2008 Sb.,

- zda pozemek, i když není stavebním ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., není zahrnut do platného územního nebo regulačního plánu obce; v kladném případě by se ocenil podle § 32 odst. 1 vyhlášky,
- zda zahrada (samozřejmě i ostatní plocha, ale zde pojednáváme o zemědělských pozemích), i když má jiného vlastníka, tvoří jednotný funkční celek se stavbou a zastavěným pozemkem oceněným podle § 28 odst. 2 nebo odst. 5; pokud ano, pak se ocení podle § 32 odst. 2,
- zda pozemek není zalesněn, v kladném případě by se ve smyslu § 9 odst. 1 písm. c) zákona jednalo se o lesní pozemek, který by se ocenil podle § 30 vyhlášky jako zalesněný nelesní pozemek.<sup>5</sup>

Pokud se nejedná ani o jednu z výše uvedených variant, ocení se jako zemědělský pozemek. Velice časté je ocenění zemědělských pozemků srovnávací metodikou, kdy srovnávacím parametrem je bonita půdy. V předválečném období existovaly v jednotlivých okresech bonitační stupnice (zpravidla pětistupňové, přičemž obsah jednotlivých stupňů se okres od okresu lišil). K těmto bonitám byly známy průměrné ceny, takže nebylo problémem cenu zemědělského pozemku odhadnout. V období socialismu nejprve platily stopceny, potom však byla úředně stanovena cena pro převod mezi občany, resp. občany a sociálními organizacemi, po dlouhou dobu jednotně pro celý stát ve výši 0,40 Kč/m<sup>2</sup>. Mezi státními organizacemi se pozemky převáděly bezúplatně. Tato cena vydržela až do roku 1990, kdy vyhláškou č. 316/1990 Sb., byly stanoveny ceny podle tzv. „**Bonitovaných půdně ekologických jednotek**“ (dále jen BPEJ). Využito přitom bylo rozsáhlých výzkumných prací z předchozího období, kdy byly všechny zemědělské pozemky podrobně zařazeny do tříd BPEJ pro diferenciaci příspěvků zemědělských družstev podle podmínek, za nichž hospodařily. Pro zjištění ceny bylo zapotřebí opatřit si výpis z katastru nemovitostí a snímek pozemkové mapy. Podle daného snímku pozemkový úřad vydal doklad o BPEJ, přičemž některý pozemek se mohl skládat z více částí s několika BPEJ (například přecházel z roviny do svahu). Na základě tohoto dokladu se pak podle cenového předpisu provedlo ocenění. Procedura zjištění BPEJ byla velmi náročná a proto od vyhlášky č. 393/1991 Sb., byla stanovena paušální cena, která byla nakonec vyhláškou č. 110/1992 Sb., upravená. Orná půda, ovocný sad, vinice, chmelnice měli paušální cenu původně stanovenou na 6,20 Kč/m<sup>2</sup>, později 5,00 Kč/m<sup>2</sup> a louka a pastviny původně 3,20 Kč/m<sup>2</sup>, později však

---

<sup>5</sup> BRADÁČ, A.; FIALA, J.; HLAVINKOVÁ, V. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy*. 4. vyd. Praha: Linde Praha, 2007. s. 398.



2,40 Kč/m<sup>2</sup>.<sup>6</sup> Pokud některý z účastníků řízení před státním orgánem nesouhlasil s takto paušálně zjištěnou cenou, použilo se stanovení podle BPEJ. Dle vyhlášky č. 178/1994 Sb., se opět postupovalo podle BPEJ a základní jednotkové ceny byly v rozmezí 0,50 až 13,50 Kč/m<sup>2</sup>. Obdobně pak vyhláška č. 279/1997 Sb. a vyhlášky navazující. Kódy BPEJ byly postupně převáděny do katastru nemovitostí, takže nyní jsou obsaženy ve výpisu z katastru nemovitosti.

Kód BPEJ je v ČR pětímístný a zahrnuje hlavní údaje, charakterizující pozemek (nadmořskou výšku, sklon svahu, světovou stranu, hloubku humusové vrstvy, její provzdušnost, vlhkost, atd.). Každému kódovanému číslu byla přiřazena cena, od 1. 2. 2008 v rozmezí 1,00 až 17,25 Kč/m<sup>2</sup>. BPEJ je definována na základě agronomicky zvláště významných charakteristik klimatu, půdy a konfigurace terénu. Konkrétní vlastnosti BPEJ v bonitačních mapách a v databázi jsou vyjádřeny pětímístným kódem, v němž jednotlivé číslice symbolizují určitou pozici. První číslice značí příslušnost ke klimatickému regionu (*klimatický region* – území s přibližně shodnými klimatickými podmínkami pro růst a vývoj zemědělských plodin; stanoveno na základě sumy průměrných denních teplot na 10°C, průměrných ročních teplot vzduchu, průměrného ročního úhrnu srážek, pravděpodobnosti výskytu suchých vegetačních období a vláhové jistoty). Druhá a třetí číslice symbolizuje příslušnost k určité hlavní půdní jednotce (*hlavní půdní jednotka* – účelové seskupení půdních forem, příbuzných ekologickými vlastnostmi; ty jsou charakterizovány morfologickým půdním typem, subtypem, půdotvorným substrátem, zrnitostí, u některých výraznou svažitostí, hloubkou půdního profilu, skeletovitostí a stupněm hydromorfismu). Čtvrtá číslice značí kombinaci svažitosti a expozice ke světovým stranám a pátá číslice je kombinací hloubky a skeletovitosti půdního profilu.

Základní cena podle BPEJ se upravuje podle přílohy přírážkami za výhodnou polohu v obci (mj. předpoklad budoucího zastavění, zahrady ve městech apod.), srážkami za vzdálenost od okraje obce (postupně zvyšující se náklady a ztráta času na dopravu k zemědělskému pozemku) a srážkami za vady pozemku pro obdělávání (vyčnívající skála, stožáry ztěžující obdělávání, aj.).<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 7. vyd. Brno: CERM, s. r. o., 2008. s. 453.

<sup>7</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 7. vyd. Brno: CERM, s. r. o., 2008. s. 454.

### **3 METODY OCEŇOVÁNÍ TRVALÝCH POROSTŮ**

Oceňování je možné definovat jako soubor činností, kdy je určitému předmětu přiřazován peněžní ekvivalent. Je to postup, při kterém chceme zjistit hodnotu majetku v peněžních jednotkách. V právním systému ČR existují dva základní postupy oceňování, a to administrativní a tržní oceňování.

#### **3.1 Administrativní oceňování**

Tímto oceňováním se rozumí zjištění hodnoty oceňovaného majetku způsobem, který stanoví obecně závazný předpis, přičemž v ČR je to zákon o oceňování majetku. Tento zákon se snaží zajistit rovnoprávnost a spravedlnost např. při přechodu majetku, při zdanění, ale zejména se snaží vytvořit určitý oceňovací systém. Vytváří jednotný a objektivní způsob zjištění hodnoty majetku pro všechny plátce a zároveň určuje základ, z kterého bude odvedena daň. Administrativní oceňování z metod stanovených v tomto zákoně vede ke stanovení určité hodnoty oceňovaného majetku. Zákonodárce se snaží přitom, aby tato hodnota odrážela do určité míry tržní podmínky, ale přes veškerou snahu hodnota podle oceňovacího předpisu nemá nic společného s tržní hodnotou, jelikož tržní hodnota je výsledkem dohody mezi kupujícím a prodávajícím na trhu. Zákon také slouží jako předpis, který nám nabízí způsoby ocenění jednotlivých kategorií majetku pro potřeby soudní, pro veřejnou správu, pro nabývání majetku státem, apod. Vzhledem k tomu, že význam administrativního oceňování lze spatřovat hlavně v oblasti daňové, je tímto nástrojem zajištěna daňová spravedlnost pro všechny subjekty.

##### **3.1.1 Oceňování zemědělských pozemků**

Zemědělský pozemek se oceňuje hodnotou stanovenou výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek (viz. kapitola 2.4 Teorie oceňování zemědělských pozemků). Základní ceny zemědělských pozemků a jejich úpravu vyjadřující vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro zemědělskou výrobu, jako jsou přírodní nebo technické překážky a vyhlášení zvláště chráněných území, stanoví vyhláška č. 3/2008 Sb.

### 3.1.2 Oceňování porostů

Předem je třeba uvést, že vyhláška č. 3/2008 Sb., předepisuje pro účely daně darovací a daně z převodu nemovitostí (nikoliv pro daň dědickou, kdy se majetek ocení obvyklou cenou), nebo pro účely určené zvláštním právním předpisem ocenit ovocné a okrasné porosty zjednodušeným způsobem podle § 42a.<sup>8</sup> Ocenění ovocných a okrasných porostů základním způsobem i zjednodušeným způsobem je uvedeno v následujícím textu.

#### Oceňování ovocných dřevin

U ovocných porostů je vždy třeba zohlednit jejich stanovištní podmínky, tvar, evid. podnož, zdravotní stav a ošetřování, spon výsadby, jakost odrůdy, stáří a plodnost. Jednotlivé druhy a odrůdy mají různé nároky na stanovištní podmínky – množství živin v půdě, mocnost půdní vrstvy, hloubku a množství podzemní vody, průměrnou roční teplotu, nadmořskou výšku, atd. Pokud se nároky příslušného druhu a odrůdy liší od stanoviště, tak důsledkem může být zhoršený zdravotní stav, kvalita a množství sklizně a životnost stromu.<sup>9</sup>

Tvar ovocného porostu se posuzuje podle výšky kmene, která se měří od kořenového krčku (úrovně terénu) po rozvětvení. Jednotlivé rozdělení ukazuje tabulka č. 3.1: Tvar ovocného porostu.

**Tabulka č. 3.1: Tvar ovocného porostu**

| Tvar ovocného porostu | Výška kmene v cm |
|-----------------------|------------------|
| zákrsek               | 50 - 70          |
| čvrtkmen              | 90 - 110         |
| polokmen              | 130 - 150        |
| vysokokmen            | 180 - 200        |

Zdroj: BRADÁČ, A., FIALA, J., HLAVINKOVÁ, V. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy* (2007); vlastní zpracování; 2009.

Spon výsadby, tj. vzdálenost v metrech mezi jednotlivými řadami a v řadách, by měl být pro stoprocentní porost rovněž optimální, tj. zpravidla podle druhů. Odpovídající vzdálenosti podle druhu ovocného porostu ukazuje tabulka č. 3.2: Spon výsadby.

<sup>8</sup> BRADÁČ, A.; FIALA, J.; HLAVINKOVÁ, V. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy*. 4. vyd. Praha: Linde Praha, 2007. s. 436.

<sup>9</sup> BRADÁČ, A.; FIALA, J.; HLAVINKOVÁ, V. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy*. 4. vyd. Praha: Linde Praha, 2007. s. 437.

**Tabulka č. 3.2: Spon výsadby**

| Spon výsadby v m |                     |
|------------------|---------------------|
| u keřů a stromků | 2 až 3 x 1,5 až 2,5 |
| u zákrsků        | 5 až 6 x 2,5 až 4   |
| u čvrtkmenů      | 6 až 7 x 5 až 6,    |
| u polokmenů      | 7 až 10 x 7 až 10   |
| u vysokokmenů    | 10 x 10             |

Zdroj: BRADÁČ, A., FIALA, J., HLAVINKOVÁ, V. Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy (2007); vlastní zpracování; 2009.

Jestliže se pod ovocnými stromy v jejich sponu pěstují ještě další podkultury (např. rybíz, angrešt, maliník), pak snižují hodnotu i cenu ovocných stromů. Za plnohodnotné odrůdy, jsou pak považovány ty, které jsou uvedeny zejména jako tržní v seznamu povolených odrůd. Tento seznam je každý rok obměňován.

Dle charakteru ovocných výsadeb a používaných pěstitelských systémů jsou základní ceny ovocných dřevin rozděleny do dvou bloků, a to na blok intenzivní (velkovýrobní) ovocné výsadby a extenzivní (zahrádkové) ovocné výsadby. Intenzivní typem ovocné výsadby se rozumí souvislá ucelená výsadba jednoho ovocného druhu stejného věku v jednotném sponu stromů nebo keřů o výměře větší než 1 000 m<sup>2</sup>, resp. 0,1 ha. Ceny jsou v Kč/m<sup>2</sup> s tržním zhodnocením jejich produkce a v cenách jsou zahrnuty i náklady na běžné způsoby opěr proti vyvracení (kůly, drátěnky apod.). V druhém bloku jsou vesměs ceny v Kč/ks k extenzivním výsadbám zahrádkového převážně samozásobitelského, typu ovocnářské produkce.

Nejnižší základní cenu každé ovocné dřeviny již nelze snižovat žádnými dalšími cenovými úpravami. Základní cenu lze zvýšit s věcným odůvodněním až o 25 % v případech, kdy její výsadba byla proveden z prokazatelně zdravých bezvirozních výpěstků nejkvalitnějších odrůd a ke dni ocenění je ve výborném, popř. velmi dobrém pěstebním stavu. Základní cenu lze s věcným odůvodněním snížit, a to až o 80 % v případech zřejmých důsledků nedostatečné pěstební péče, vnějších příznaků mechanického zdravotního či jiného, konkrétně specifikovaného, poškození. Upravená cena nesmí být nižší, než nejnižší základní cena oceňované ovocné dřeviny.<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Vyhláška č. 3/2008 Sb., příloha 34, pozn. 4, 5.

## Oceňování ovocných a okrasných porostů zjednodušeným způsobem

Ustanovení § 42a předepisuje ocenění ovocných a okrasných porostů zjednodušeným způsobem, a to pro účely daně darovací a daně z převodu nemovitosti, nebo pro účely určené zvláštním právním předpisem. Zjednodušeným způsobem se zjistí cena ovocných dřevin a okrasných rostlin s výměrou do 1 500 m<sup>2</sup> na pozemcích oceňovaných. Cena se zjistí podílem ze zjištěné ceny pozemku, jehož je oceňovaný trvalý porost nedílnou součástí. Je-li na pozemku více skupin porostů, nesmí žádná z nich pro použití zjednodušeného ocenění překročit výměru 1 500 m<sup>2</sup>. Výměrou porostů se rozumí průmět obrysu koruny do vodorovné roviny, u více porostů ve skupině pak obalová čára těchto průmětů. Tuto metodiku nelze prozatím použít pro porosty na jiných než uvedených pozemcích, tedy ani pro porosty na pozemcích oceňovaných podle cenové mapy.<sup>11</sup>

Tímto ustanovením je sledováno jednak výrazné zjednodušení oceňování trvalých porostů ovocného, okrasného a smíšeného charakteru na pozemcích ve funkčním celku se stavbami pro bydlení (rodinné domy, rekreační domky a chalupy) a individuální rekreaci (rekreační a zahrádkářské chaty) a jednak snížení administrativních výdajů za dosud nezbytné podklady a znalecký výkon.

### 3.2 Tržní oceňování

Tržním oceněním se rozumí postup, kterým má být zjištěna tržní hodnota oceňovaného majetku, tedy hodnota, které lze dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi kupujícím a prodávajícím. Při tržním oceňování se nestanovuje cena, resp. tržní cena, jelikož tržní cenou je vždy až částka dojednaná mezi prodávajícím a kupujícím a cena skutečně zaplacená za příslušný majetek. Tato cena je výsledkem konkrétní dohody a může dosahovat neomezeného rozpětí. U tržního ocenění jde zejména o co nejpresnější odhad reální tržní hodnoty oceňovaného majetku.

Stále více subjektů se začíná rozhodovat nikoliv podle administrativních cen, ale podle tržních cen majetku, který odráží reálněji danou situaci na trhu. V případě tržního oceňování neexistují předem daná pravidla a postupy pro ocenění. Jejich volba závisí na odbornosti a vlastní zodpovědnosti odhadce. Mnohé oceňovací metody jsou v podstatě kombinacemi

---

<sup>11</sup> BRADÁČ, A.; FIALA, J.; HLAVINKOVÁ, V. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy*. 4. vyd. Praha: Linde Praha, 2007. s. 492.

různých postupů, které vycházejí ze tří základních oceňovacích filozofií. Jedná se o postupy postavené na principech výnosů, porovnání a nákladů.

### 3.2.1 Výnosová metoda

Filozofický přístup pro výnosové ocenění vychází mimo jiné z předpokladu, že vlastníkově dané věci náleží i veškeré požitky z této věci, tzn. i veškeré výnosy. Výnosová hodnota reprezentuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví objektu jako věci, která má přinášet výnos. Je dána velikostí kapitálu, který by při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášel daný objekt.

Výpočet se provádí zpětně, a to součtem všech předpokládaných čistých budoucích výnosů z pronájmu objektu. Vzhledem k tomu, že výnosy budou uskutečněny v budoucnosti, tak jsou odúročeny (diskontovány) na současnou hodnotu, tj. částku, kterou je třeba dnes uložit, aby v budoucnu bylo možno tento předpokládaný výnos vyplatit.<sup>12</sup>

V rámci výnosových metod oceňování majetku rozlišujeme několik technik podle doby příjmu, která je zaručena z pronájmu dané věci. Jsou jimi metoda věčné renty, dočasné renty a výpočet výnosové hodnoty pomocí diskontovaných peněžních toků.

#### Metoda věčné renty

Jedná se o nejčastější metodu pro výpočet výnosové hodnoty. Platí pouze za předpokladu, že konstantní výnosy budou pobírány po tak dlouhou dobu, že je můžeme považovat za blížící se nekonečnu. Právě vzhledem k tomuto požadavku se vztah nazývá „věčná renta“. Základní princip je dán matematickým zápisem:

$$VH = (\check{C}RV/i) * 100 \quad (3.1)$$

kde

VH výnosová hodnota,

ČRV čistý roční výnos,

i úroková míra.

---

<sup>12</sup> BRADÁČ, A. a kolektiv. *Teorie oceňování nemovitostí*. 7. vyd. Brno: Cerm, s. r. o., 2008. s. 277.

## Metoda dočasné renty

Tento způsob výpočtu je založen na předpokladu, že majitel bude realizovat výnos z dané věci pouze po určitou dobu. Po uplynutí této doby může věc zaniknout (3.2) nebo je majitel může prodat (3.3). Za těchto předpokladů lze provést výpočet výnosové hodnoty dle následujících vzorců:

$$VH = \check{C}RV * [(1-1/(1+i)^n)/i] \quad (3.2)$$

$$VH = \check{C}RV * [(1-1/(1+i)^n)/i] + R/(1+i)^n \quad (3.3)$$

kde

VH výnosová hodnota,

i úroková míra setinná,

n zbývající doba životnosti objektu,

R předpokládaná prodejní cena věci v roce  $n$ .<sup>13</sup>

## Metoda diskontovaných peněžních toků

V poslední době se začíná používat obdobný výpočet výnosové hodnoty metodou diskontovaného peněžního toku. Je modifikací výpočtu dle předcházejících dvou metod, ovšem místo výnosů a nákladů se za základ pro výpočet výnosové hodnoty použijí příjmy a výdaje. Výpočet pak lze zapsat následovně:

$$VH = [\sum(\check{C}T_t/(1+i)^{t-1})] + ZCn \quad (3.4)$$

kde

ČT čistý peněžní tok v roce  $t$ ,

i úroková míra setinná,

n počet období ve který je čistý peněžní tok a následný prodej realizován,

ZC zůstatková cena, za kterou je věc prodána v roce  $n$ .<sup>14</sup>

Míra kapitalizace, tj. úrok, je cenou za zapůjčení kapitálu. Je důležitou položkou při výpočtech výnosové hodnoty. Určíme ji podílem čistého ročního výnosu a tržní ceny, přičemž výsledná hodnota se vyjadřuje buď v procentuální nebo setinné podobě. Vzorec pro výpočet míry kapitalizace lze matematicky zapsat následovně:

$$R = \check{C}RV/TC \quad (3.5)$$

<sup>13</sup> SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*. VŠB-TU Ostrava, EKF, 2005.

<sup>14</sup> SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*. VŠB-TU Ostrava, EKF, 2005.

kde  
R      míra kapitalizace,  
ČRV   čistý roční výnos,  
TC     tržní cena.

Z pohledu kalkulace příjmů a výdajů za příjmy (výnosy) můžeme považovat zejména prodej zemědělské produkce (např. u sadů prodej plodů; u lesů prodej dřeva, které může být palivové a jakostní, prodej vánočních stromků, lesních plodů, kulatice, ad.), dotace ze státního rozpočtu a ostatní příjmy nezemědělského charakteru (např. vrácení spotřební daně na naftu). Jako výdaje (náklady) můžeme zejména jmenovat náklady na zajištění produkce. Jejich příkladem může být rozorání půdy, mzda odvedená za sekání trávy, nákup stromků, doprava na dané místo a s ní spojená nafta (benzín), aj. Dalšími výdaji pak jsou placení daně z nemovitosti, nájem pozemku a administrativní platby, které jsou spojené s dotacemi.

### 3.2.2 Metoda porovnávací

Metody nazýváme srovnávací, porovnávací a též i komparativní. Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je jedním ze způsobů oceňování právě porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Je jím také ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. Předmětem ocenění je objekt, jehož hodnotu je třeba zjistit a předmětem srovnávacím je objekt, u něhož známe cenu i jeho parametry. Ocenění provádíme porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými objekty, na základě řady hledisek jako např. druh a účel věcí, koncepce a technické parametry, materiál, kvalita provedení, opravitelnost, apod.

Základní princip porovnávací metody lze vyjádřit následujícím matematickým zápisem:

$$PH = 1/n * \sum RC_n * K_a \quad (3.6)$$

kde  
PH     hodnota věci zjištěná porovnáním,  
n      počet věcí, které disponují stejnými vlastnostmi jako věc oceňovaná u kterých známe realizovanou cenu,  
RC<sub>n</sub>   realizovaná cena obchodu pro n-tý majetek,  
K<sub>a</sub>    koeficient porovnání vyjadřující a-tou vlastnost věci.



Porovnávací metody jsou odborníky považovány za nejlepší pro určení ceny obecné. Existují různé techniky pro odvození hodnoty věcí na principu porovnání. Nejčastěji uvedenými jsou metoda přímého a nepřímého porovnání a metoda odbornou rozvahou.

### Metoda přímého porovnání

Tato metoda spočívá v porovnání vlastností oceňovaného objektu s jednotlivými objekty srovnávacími a jejich cenami. Pro tuto metodu je stanoven index odlišnosti u jednotlivých srovnávacích objektů od oceňovaného a následně se provede úprava cen srovnávacích objektů jejich indexem odlišnosti. Tímto způsobem se provede vyhodnocení a zjistí se průměrná cena, vyloučí se extrémní hodnoty a je možné zjistit minimum, maximum, směrodatnou odchylku, ev. další veličiny a také rozpětí cen pro určitou pravděpodobnost. Hlavním problémem u oceňování heterogenních statků je jejich objektivní přepočet na hodnotu, ve které by byly započítány veškeré odlišnosti. Tyto odlišnosti lze zohlednit dvěma způsoby a to buď přímým přičítáním nebo odečítáním částky formou přírážek nebo srážek podle odlišnosti jednotlivých položek nebo podle koeficientů.<sup>15</sup> Objekty se od sebe nejčastěji odlišují v charakteristikách jako jsou technické parametry, velikost objektů, opotřebení, závady, poloha, možnost využití apod. Tyto odlišnosti se samozřejmě projevují v rozdílné ceně.

Postup v případě přímého přičítání nebo odečítání částek formou přírážek nebo srážek lze matematicky zapsat následovně:

$$PH = \frac{(CA \pm \sum_{i=1}^n PSA_i) * V_1 + (CB \pm \sum_{i=1}^n PSB_i) * V_2 + .. + (CX \pm \sum_{i=1}^n PSX_i) * V_z}{V_1 + V_2 + .. + V_z} \quad (3.7)$$

kde

|                             |                                                       |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------|
| $C_A, C_B, C_X$             | je cena objektu A, B, X,                              |
| $PS_{Ai}, PS_{Bi}, PS_{Xi}$ | srážky nebo přírážky k prodejní ceně objektu A, B, X, |
| $V_1, V_2, V_z$             | váha jednotlivých cen srovnávacích objektů.           |

Jestliže vzorek má pozitivní odlišnosti, tzn. je lepší než oceňovaná nemovitost, zohlednění se provádí srážkou a naopak v případě horších odlišností se zohlednění provede přírážkou.

<sup>15</sup> SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*. VŠB-TU Ostrava, EKF, 2005.

V případě výpočtu porovnávací hodnoty pomocí koeficientů je princip takový, že soubor srovnávaných objektů srovnáváme přímo s oceňovaným objektem. Provádí se to pomocí koeficientů a indexu odlišnosti. **Koeficienty odlišnosti** vyjadřují jednotlivé položky v nichž se srovnávací objekt s oceňovaným odlišují. Stanovení koeficientů by se mělo pohybovat v intervalu 0,5 – 1,5 přičemž platí, že čím více hodnotících znaků, tím více by se jejich hodnoty měly blížit k 1,0. V opačném případě bychom mohli dospět k nereálných výsledkům. **Index odlišnosti** je součin koeficientů odlišnosti a je indexem vyjadřující vliv více vlastností objektů na rozdíl v ceně. Je-li hodnota srovnávací nemovitosti vyšší než nemovitost oceňované, je index vyšší než 1,0.<sup>16</sup> Pokud se znak u srovnávací nemovitosti neliší nebo údaj není k dispozici, je koeficient roven 1,0. Jeli kvalita nižší, bude koeficient nižší než 1,0. Index odlišnosti pro přímé porovnání je uveden v tabulce č. 3.3: Index odlišnosti při přímém porovnání nemovitostí.

**Tabulka č. 3.3: Index odlišnosti při přímém porovnání nemovitostí**

| Objekt (cena) |           | Cena objektu srovnávacího         | Index odlišnosti |
|---------------|-----------|-----------------------------------|------------------|
| Srovnávací    | Oceňovaný |                                   |                  |
| A             | I.        | větší než objektu oceňovaného     | IO > 1           |
| B             | II.       | stejná jako u objektu oceňovaného | IO = 1           |
| C             | III.      | menší než objektu oceňovaného     | IO < 1           |

Pramen: Vlastní zpracování; 2010.

Index odlišnosti (3.10) srovnávacího objektu vyjadřuje kolikrát je podle názoru odhadce cena srovnávacího objektu vyšší než cena objektu oceňovaného, naproti tomu index odlišnosti oceňovaného subjektu vyjadřuje kolikrát je cena oceňovaného objektu vyšší než cena objektu standardního. Porovnávací hodnota (3.8) objektu se vypočte jako průměr z upravených cen podle tohoto vzorce:

$$PH = ITC/n \quad (3.8)$$

$$ITC = TC/I_s \quad (3.9)$$

$$I_s = k_1 * k_2 * k_3 \dots k_n \quad (3.10)$$

kde

PH porovnávací hodnota,

ITC indexová tržní cena odvozená od srovnávacího objektu,

I<sub>s</sub> index odlišnosti,

<sup>16</sup> BRADÁČ, A.; FIALA, J.; HLAVINKOVÁ, V. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy*. 4. vyd. Praha: Linde Praha, 2007. s. 133.

- n      počet srovnávacích objektů,  
 TC     tržní cena srovnávacího objektu,  
 k      koeficienty odlišnosti.

### Metoda nepřímého porovnání

Metoda je modifikací metody přímého porovnání. Též se o ní hovoří jako o „metodě bazické“ nebo „metodě standardní ceny“. Metoda při níž je oceňovaný objekt porovnáván se standardním objektem přesně definovaných vlastností a jeho cenou. Cena standardního objektu je přitom odvozena na základě zpracované databáze objektů, jejich vlastností a cen. Tržní ceny srovnávacích objektů se zde přepočítávají na jednotku výměry. I zde pro potřeby porovnání je možné provést dva postupy a to přímé přičítání nebo odečítání částky formou přirážek nebo srážek nebo podle odlišnosti jednotlivých položek pomocí koeficientů. Pro cenově horší odlišnost mají hodnotu menší než 1,0, v případě shody mají hodnotu 1,0 a pro lepší odlišnosti mají hodnotu větší než 1,0.

Metoda je založena na předpokladu, že z dostupných zdrojů je vypočtena určitá standardní cena za jednotku výměry, která se pak dále využívá při konkrétních srovnáních. Postup výpočtu se provádí dle následujících vzorců:

$$PHJ_o = SJTC * I_o \quad (3.11)$$

$$I_o = k_{1o} * k_{2o} * k_{3o} \dots k_{no} \quad (3.12)$$

$$SJTC = \Sigma IJTC / n \quad (3.13)$$

$$IJTC = JTC / I_s \quad (3.14)$$

kde

- PHJ<sub>o</sub>    jednotková porovnávací hodnota oceňovaného objektu,  
 I<sub>o</sub>      index odlišnosti oceňovaného objektu,  
 SJTC    standardní tržní cena odvozená od srovnávacího objektu,  
 I<sub>s</sub>      index odlišnosti,  
 n      počet srovnávacích objektů,  
 IJTC    indexová tržní jednotková cena srovnávacích nemovitostí,  
 k      koeficienty odlišnosti.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*. VŠB-TU Ostrava, EKF, 2005.

## Porovnání odbornou rozvahou

Toto porovnání je možno provést na základě srovnání s jinými objekty a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech souvislostí a určitých zásad. Jako podklad pro srovnání může sloužit seřazený a upravený přehled nabídek z realitní inzerce nebo z internetových stránek realitních kanceláří. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se průměrná cena měla pohybovat. Tuto metodu je však v současné době možno považovat za méně přesnou. Větší vypovídací schopnost bude mít metoda porovnání za využití koeficientu odlišnosti (viz. výše).

Ve své podstatě se jedná o výpočet aritmetického průměru realizovaných prodejních cen věcí. Základní vzorec pro výpočet lze zapsat následovně:

$$PH = \frac{1}{n} * \sum_{i=1}^n PC_i \quad (3.15)$$

kde

PH      porovnávací hodnota,

PC      prodejní cena.

## Koeficient prodejnost

Metoda je odhadci používána pro zjištění tržní hodnoty. Zjistíme ji jako poměr mezi skutečně dosaženou prodejní cenou a odpovídající časovou cenou objektu určitého, resp. srovnatelného typu v rozhodné době a v rozhodném místě. Označuje se  $K_p$  a poměr lze zapsat následovně:

$$Kp = \frac{\frac{1}{n} * \sum_{i=1}^n C_{pi}}{\frac{1}{n} * \sum_{i=1}^n C_{ci}} \quad (3.16)$$

kde

$K_p$       koeficient prodejnosti,

$C_p$       skutečně dosažená prodejní cena,

$C_c$       časová cena.

Zjištěný koeficient prodejnosti použijeme pro výpočet porovnávací hodnoty oceňované nemovitosti. U oceňované nemovitosti musíme nejprve zjistit její časovou cenu,

kterou následně násobíme koeficientem prodejnosti. Postup lze znázornit následujícím zápisem:

$$PH = Cc * Kp \quad (3.17)$$

kde

PH    porovnávací hodnota  
Cc    časová cena  
Kp    koeficient prodejnosti.

Tato metoda je ve své podstatě kombinací nákladové a porovnávací metody.<sup>18</sup>

### 3.2.3 Nákladová metoda

Nákladová metoda je posledním způsobem jak přistoupit k oceňování věcí a svůj největší význam má zejména při oceňování staveb. Je postavena na souboru fyzických vlastností věcí a díky ní známe odpověď na otázku, jaká je cena materiálu a práce použitých k sestavení dané věci. Tato metoda je využívána v případech, kdy nelze objektivně použít pro stanovení hodnoty věci metody výnosové ani porovnávací. Při zjišťování hodnoty na základě nákladů se vychází z toho, že kupující za normálních okolností nebude ochoten zaplatit cenu větší než-li by činila výše nákladů na její postavení, v případě věcí movitých na jejich vyrobení a sestavení.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*. VŠB-TU Ostrava, EKF, 2005.

<sup>19</sup> SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*. VŠB-TU Ostrava, EKF, 2005.

## **4 OCENĚNÍ TRVALÝCH POROSTŮ NA VYBRANÉM PŘÍKLADĚ**

Oceňovaný pozemek se nachází v Moravskoslezském kraji v katastrálním území Bravantice, okres Nový Jičín. Obec Bravantice, o výměře 1 134,13 ha, má 791 obyvatel a hustota zalidnění v této obci je 69,75 obyvatel/km<sup>2</sup>. Pro účely ocenění vybraného pozemku v této obci bude použito administrativního a tržního ocenění.

### **4.1 Charakteristika oceňovaného pozemku**

Pozemek, který se nachází v katastrálním území Bravantice, je rozdělen na dvě části, přičemž jedna část slouží jako zemědělský pozemek o výměře 21 880 m<sup>2</sup>, a z toho 7 000 m<sup>2</sup> je do budoucna určeno pro účely stavební. Je situován na rovině a přístup k němu je zajištěn po asfaltové komunikaci až k hranicím pozemku. Nachází ve volné krajině, proto zde hrozí určité riziko poškození zvěří a zároveň i možnost ohrožení vodou, jelikož poblíž pozemku protéká řeka Slezina. I přes skutečnost, že bylo provedeno odvodnění, je na pozemku vysoká hladina spodní vody. Pozemek je zobrazen v příloze č. 1: Snímek oceňovaného pozemku a trvalého porostu.

Na zemědělském pozemku se nachází ovocný sad švestek, které byly vysazeny na podzim roku 2008 a postupně dosazovány v letech 2009 a 2010. V sadu byla provedena výsadba 413 stromků s pěti odrůdami, a to Top hit, President, Stanley, Elena a Top end. Počet jednotlivých odrůd je uveden v příloze č. 2: Podrobný rozpis jednotlivých odrůd ovocného sadu. Ovocné stromky jsou zasazeny do dvaceti sedmi řad a jejich spon výsadby, tj. vzdálenost v metrech mezi jednotlivými řadami, je 7 x 5 m. Spony vyjadřují hustotu a způsob uspořádání výsadeb, přičemž v současném intenzivním ovocnářství jsou rozšířeny nižší pěstelské tvary a větší počet stromů na jednotku plochy. Podnož, která je důležitou součástí pěstebního systému, protože ovlivňuje velikost stromu a tím pádem i počet stromů na hektar, časnost produkce, růst stromu a náročnost na řez, je v tomto případě myrobalán. Jedná se o celosvětově nejrozšířenější podnož pro slivoně a švestky. Stromy a keře myrobalánu jsou charakteristické obvykle menší velikostí, vyznačují se vysokou mrazuvzdorností, koruny jsou dosti úzké a větve často trnité. Tvar ovocného porostu, který se posuzuje podle výšky kmene, můžeme rozčlenit na zákrsek, čtvrtkmen, polokmen

a vysokokmen. Zde se jedná o čtvrtkmeny, jež se volí většinou tam, kde se počítá s mechanizovanou sklizní plodů setřásáním, tj. u většiny druhu peckovin.

Zdravotní stav výsadbového materiálu byl bezvirózní a byl dodán společnosti Okoplant Slup. Půda byla prohnována, větve i kořeny stromků byly před výsadbou ořezány, ke každému stromku byla dodána opora proti vyvracení a každý stromek byl obvázan, ošetřen nátěrem a oplocen.

## 4.2 Administrativní ocenění

Pozemek bude oceněn na tři části. Nejdříve jako zemědělský pozemek, dále jako stavební pozemek a jako trvalý porost. Přehled oceňovaných částí, společně s jejich výměrami, je uveden v tabulce č. 4.1: Oceňované objekty.

**Tabulka č. 4.1: Oceňované objekty**

| Oceňovaný objekt   | Výměra m <sup>2</sup> |
|--------------------|-----------------------|
| Zemědělský pozemek | 14 880 m <sup>2</sup> |
|                    | 2 029 m <sup>2</sup>  |
| Stavební pozemek   | 7 000 m <sup>2</sup>  |
| Trvalý porost      | 21 880 m <sup>2</sup> |

Zdroj: Vlastní zpracování; 2010.

Z tabulky 4.1 vyplývá, že zemědělský pozemek je rozdělen na dvě části o dvou výměrách, proto budou jednotlivé části oceněny zvlášť. Postup pro administrativní ocenění zemědělského pozemku, stavebního pozemku a následně trvalého porostu je uveden v následujících kapitolách.

### 4.2.1 Zemědělský pozemek

Při oceňování zemědělského pozemku je nejdříve nutné zjistit, zda je pozemek v katastru nemovitostí veden jako zemědělský, zda se nejedná o pozemek pro který bylo vydáno územní rozhodnutí a zda není skutečně zastavěn stavbou nebo netvoří jednotný funkční celek se stavbou. Dále musíme zjistit, zda pozemek není zalesněn a zda nebyl více než šest let obhospodařován (jestliže ano, ocení se jako jiný pozemek dle § 32 odst. 4).

Vzhledem k bonitě pozemku je nutné zjistit, zda je pozemek bonitován. Není-li pozemek bonitován, zjistíme průměrnou cenu pozemku dle vyhlášky č. 412/2008 Sb., která stanovuje seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků. V případě, že pozemek je bonitován, ocení

se dle § 29 odst. 1. Šetřením na katastrálním úřadě bylo zjištěno, že výše popsaný zemědělský pozemek je bonitován dvěma kódy, které jsou uvedené v tabulce č. 4.2: Bonitované půdně ekologické jednotky oceňovaného pozemku.

**Tabulka č. 4.2: Bonitované půdně ekologické jednotky oceňovaného pozemku**

|            | BPEJ       | Výměra pozemku        | Základní cena          |
|------------|------------|-----------------------|------------------------|
| <b>I.</b>  | BPEJ 65800 | 14 880 m <sup>2</sup> | 6,83 Kč/m <sup>2</sup> |
| <b>II.</b> | BPEJ 64310 | 2 029 m <sup>2</sup>  | 7,67 Kč/m <sup>2</sup> |

Zdroj: Vlastní zpracování; 2010.

Dalším krokem při stanovení administrativní ceny zemědělského pozemku je upravení základní ceny o přírážky a srážky, které jsou v procentuálním vyjádření. V tomto případě je použita přírážka 80 % za položku „Obce s počtem nad 250 tis. obyvatel – katastrální území v okolí do 5 km“ dle přílohy č. 23. Koeficient prodejnosti  $K_p$  je stanoven dle přílohy č. 39, která v poznámce č. 15 uvádí, že pozemek oceňovaný dle § 29 má koeficient prodejnosti v hodnotě 1,00. Při stanovení základní ceny upravené se bude postupovat dle následujícího vzorce:

$$ZCU = ZC * K^{+/-} * K_p \quad (4.1)$$

přičemž u prvního pozemku upravená cena činí 12,29 Kč/m<sup>2</sup> a u druhého pozemku 13,80 Kč/m<sup>2</sup>. Následně jsou tyto ceny vynásobeny výměrami pozemků a tímto zjištěné administrativní hodnoty jsou zaokrouhleny na desetikoruny. Pro přehled výpočtu je uvedena tabulka č. 4.3: Úprava základní ceny za m<sup>2</sup> a zjištění administrativní hodnoty.

**Tabulka č. 4.3: Úprava základní ceny za m<sup>2</sup> a zjištění administrativní hodnoty**

| Úprava ceny dle přílohy č. 23                                    |     |   | I.                | II.              |
|------------------------------------------------------------------|-----|---|-------------------|------------------|
| Obce na 250 tis. obyvatel - katastrální území v okolí do 5 km    | 80% |   |                   |                  |
| Úprava ceny celkem                                               | 80% | x | 1,80              | 1,80             |
| Koeficient prodejnosti $K_p$ dle přílohy č. 39                   |     | x | 1,00              | 1,00             |
| <b>Koeficient pro úpravu ceny pozemku celkem</b>                 |     |   | <b>1,80</b>       | <b>1,80</b>      |
| Základní ceny zemědělského pozemku dle BPEJ dle přílohy č. 22    |     | x | 6,83              | 7,67             |
| Upravená cena zemědělského pozemku                               |     |   | 12,29             | 13,81            |
| Výměra pozemku                                                   |     | x | 14 880            | 2 029            |
| Zjištěná administrativní cena zemědělského pozemku               |     |   | 182 934           | 28 012           |
| <b>Administrativní cena zemědělského pozemku po zaokrouhlení</b> |     |   | <b>182 930 Kč</b> | <b>28 010 Kč</b> |

Zdroj: Vlastní zpracování; 2010.



Z tabulky 4.3 lze vyčíst postup administrativního ocenění zemědělského pozemku, přičemž zjištěná administrativní hodnota pozemku o výměře 14 880 m<sup>2</sup> je **182 940 Kč** a pozemku o výměře 2 029 m<sup>2</sup> pak **28 010 Kč**.

#### 4.2.2 Stavební pozemek

U administrativního ocenění stavebního pozemku musí být nejdříve zjištěno, zda pozemek je nebo není uveden v cenově mapě. Oceňovaný stavební pozemek uveden v cenové mapě není, proto se bude postupovat podle § 28 odst. 1, kde zjistíme základní cenu stavebního pozemku za m<sup>2</sup>. Jelikož pro obec Bravantice není základní cena vyhláškou stanovena, zjistíme ji vypočtením dle následujícího vzorce:

$$ZC = C_p * 1,00 \quad (4.2)$$

kde ZC je základní cena a C<sub>p</sub> je cena pozemku. Pro zjištění základní ceny se musí nejdříve zjistit cena pozemku, kterou zjistíme následujícím matematickým vzorcem:

$$C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 \quad (4.3)$$

kde *a* označuje počet obyvatel v obci, přičemž vždy platí pravidlo - je-li počet obyvatel v obci nižší než 1 000, použije se *a* = 1 000. Podle tohoto ustanovení činí základní cena stavebního pozemku pro obec Bravantice 35 Kč/m<sup>2</sup>.

Koeficient přírážek a srážek je stanoven vyhláškou v příloze č. 21, přičemž v našem případě je využito jen srážek. Jedná se o srážku ve výši 5 % z důvodu nemožnosti napojení na veřejný vodovod a srážku ve výši 7 % z důvodu nemožnosti napojení na veřejnou kanalizaci. Dále bude provedena srážka ve výši 5 %, jelikož hladina spodní vody je na pozemku méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu a srážka ve výši 10 %, protože se jedná o zátopové území obce, které bylo stanoveno vodohospodářským orgánem.

Koeficient změny staveb K<sub>i</sub> je určen podle přílohy č. 38, která stanovuje, že pokud je pozemek oceněn dle § 28 odst. 1, použije se koeficient té stavby, podle které byl u pozemku použit koeficient prodejnosti K<sub>p</sub>, který je uveden v příloze č. 39. V tomto případě je velikost koeficientu staveb K<sub>i</sub> určena podle položky „budovy nebytové ostatní, jinde neuvedené“ a to ve výši 2,121. Koeficient prodejnosti K<sub>p</sub> je dle přílohy č. 39 stanoven na výši 0,349. Základní matematický vzorec pro výpočet základní upravené ceny je následující:

$$ZCU = ZC * K^{+/-} * K_i * K_p \quad (4.4)$$

kde upravená základní cena po dosazení do koeficientů činí 18,91 Kč/m<sup>2</sup>. Opět pro přehled celkového výpočtu administrativní hodnoty stavebního pozemku uvádím tabulku č. 4.4: Úprava základní ceny za m<sup>2</sup> a zjištění administrativní hodnoty.

**Tabulka č. 4.4: Úprava základní ceny za m<sup>2</sup> a zjištění administrativní hodnoty**

| Úprava ceny dle přílohy č. 21                                   |      |   |                   |
|-----------------------------------------------------------------|------|---|-------------------|
| Není možnost napojení na veřejný vodovod                        | -5%  |   |                   |
| Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci                    | -7%  |   |                   |
| Hladina spodní vody je méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu | -5%  |   |                   |
| Zátopové území obce stanovené vodohospodářským orgánem          | -10% |   |                   |
| Úprava ceny celkem                                              | -27% | x | 0,73              |
| Koeficient změn cen staveb K <sub>i</sub> dle přílohy č. 38     |      | x | 2,121             |
| Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> dle přílohy č. 39         |      | x | 0,349             |
| <b>Koeficient pro úpravu ceny pozemku celkem</b>                |      |   | <b>0,54</b>       |
| Základní cena stavebního pozemku                                |      | x | 35,00             |
| Upravená cena stavebního pozemku                                |      |   | 18,91             |
| Výměra pozemku                                                  |      | x | 7 000             |
| Zjištěná administrativní cena stavebního pozemku                |      |   | 132 389           |
| <b>Administrativní cena stavebního pozemku po zaokrouhlení</b>  |      |   | <b>132 390 Kč</b> |

Zdroj: Vlastní zpracování; 2010.

Tímto zjištěná administrativní hodnota stavebního pozemku o výměře 7 000 m<sup>2</sup>, po vynásobení upravené základní ceny s výměrou pozemku, činí **132 390 Kč**.

### 4.2.3 Trvalý porost

Při administrativním ocenění trvalého porostu je postupováno dle § 41 a 42 oceňovací vyhlášky. Dále je vycházeno zejména z výměry trvalého porostu, která činí 21 880 m<sup>2</sup>, důležitými údaji jsou také spon výsadby, který je 7 x 5 m a stáří porostu, které činí šest let.

Základní cena porostu je zjištěna z přílohy č. 34, která je rozdělena na dvě části. V první části jsou ceny v Kč/m<sup>2</sup> pro výsadby intenzivního typu s tržním zhodnocováním jejich produkce a v druhé části v Kč/ks k extenzivním výsadbám zahrádkového typu. U tohoto trvalého porostu je vycházeno z intenzivní ovocné výsadby, kde základní cena činí 21,37 Kč/m<sup>2</sup>. Základní cenu lze dle přílohy č. 34 (pozn. 4) zvýšit o 25 % v případech, kdy její výsadba byla provedena z prokazatelně zdravých, bezvirozních výpěstků nejkvalitnějších

odřůd a ke dni ocenění jsou ve výborném pěstebním stavu.<sup>20</sup> Koeficient přírážek a srážek je o tyto procenta navýšen a je ve výši 1,25.

Koeficient prodejnosti je i zde zjištěn dle přílohy č. 39 (pozn. 16), která stanovuje, že koeficient pro trvalé porosty oceněné podle § 42 je roven 1,00. Základní cenu upravenou zjistíme dosazením do vzorce (4.1), kde po dosazení jednotlivých hodnot je tato cena ve výši 26,71 Kč/m<sup>2</sup>. Pro přehled celkového postupu administrativního ocenění trvalého porostu uvádím tabulku č 4.5: Úprava základní ceny za m<sup>2</sup> a zjištění administrativní hodnoty.

**Tabulka č 4.5: Úprava základní ceny za m<sup>2</sup> a zjištění administrativní hodnoty**

| Úprava ceny dle přílohy č. 34                                |     |   |                   |
|--------------------------------------------------------------|-----|---|-------------------|
| Výsadba provedena ze zdravých a bezvirozních výpěstků        | 25% |   |                   |
| Úprava ceny celkem                                           | 25% | x | 1,25              |
| Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> dle přílohy č. 39      |     | x | 1,00              |
| <b>Koeficient pro úpravu ceny pozemku celkem</b>             |     |   | <b>1,25</b>       |
| Základní cena trvalého porostu dle přílohy č. 34             |     | x | 21,37             |
| Upravená cena trvalého porostu                               |     |   | 26,71             |
| Výměra trvalého porostu                                      |     | x | 21880             |
| Zjištěná administrativní cena trvalého porostu               |     |   | 584 469           |
| <b>Administrativní cena trvalého porostu po zaokrouhlení</b> |     |   | <b>584 470 Kč</b> |

Zdroj: Vlastní zpracování; 2010.

Po vynásobení základní ceny upravené s výměrou trvalého porostu, činí zjištěná administrativní hodnota oceňovaného porostu **584 470 Kč**, po zaokrouhlení.

### 4.3 Tržní ocenění trvalého porostu

Tržní ocenění je vždy postaveno na práci s informacemi o vývoji cen, o podmínkách trhu, o tendencích v ekonomice či politice a o různých dalších předpokladech. Výsledkem však není cena majetku, ale jeho hodnota, jelikož cena je až konkrétní částka realizovaná jeho prodejem. Pro tržní ocenění pozemku je možné využít jen některé z metod, kterou jsou podrobněji popsány v třetí kapitole. Důležité je však podotknout, že oceňovaný zemědělský pozemek je evidován v katastru nemovitostí jako ovocný sad.

<sup>20</sup> Vyhláška č. 3/2008 Sb., příloha č. 34.

### 4.3.1 Výnosová metoda

U stanovení tržní ceny výnosovou metodou musí být analyzovány tři základní faktory. Prvním jsou potencionální možnosti výroby, které jsou vyjádřené v naturální a hodnotové podobě, tj. tržby. Druhým faktorem jsou potencionální nákladové položky komodit z rostlinné výroby a náklady podniku, a posledním třetím faktorem je potencionální úroková míra. Vztah mezi těmito třemi faktory vyjadřuje následující vzorec:

$$VH = (\check{C}RV/R) * 100 \quad (4.5)$$

kde VH je výnosová hodnota, ČRV představuje čistý roční výnos a R je míra kapitalizace. V následujícím textu je stanoven přehled nákladů, které bylo zapotřebí vydat na realizaci sadu a následně pak výnosy, které se v důsledku této realizace získaly nebo teprve získány budou.

#### Stanovení výdajů

Obecně lze říci, že před realizací výsadby by měl být vždy vypracován podrobný osazovací plán výsadby. V případě většího pozemku je potřebné pozemek rozdělit na jednotlivé části, nejčastěji na parcely, manipulační prostory, vyznačit v něm cesty, apod. Jednotlivé parcely se pak osazují odrůdami s podobnou dobou zrání.<sup>21</sup> Slivoně se vysazují na podzim nebo na jaře, avšak podzimní výsadba se všeobecně považuje za lepší, protože stromky vysazené v tomto termínu trpí méně na jaře nedostatkem vláhy. Nevýhodou však je, že hrozí riziko poškození stromků zimními mrazy, a také riziko poškození okusem zvěří, proto musí být výsadba dobře oplocena nebo stromky musí být zabezpečeny individuální ochranou.<sup>22</sup>

Výše jednotlivých výdajů, kterých bylo potřeba na výsadbu ovocného sadu, byla zjištěny od majitele pozemku. Cena jednoho stromku při výsadbě činila 108 Kč, což se při počtu 413 stromků rovnalo 44 604 Kč, přičemž cena spotřebovaného benzínu činila 1 239 Kč. Výsadbu stromků prováděli sedm dní dva brigádníci, kteří pracovali 8 hodin denně, což při mzdové sazbě 60 Kč/hod činilo 6 720 Kč. Sazba za vykopání jamky a zasazení stromku činila 2,50 Kč/ks, což po roznásobení činí 1 033 Kč celkem. Jamky, které se hloubí na velikost danou kořenovým systémem vysazovaných stromků, je vhodné hloubit až těsně před vysazováním stromků, nejlépe přímo v průběhu vlastní výsadby. Pokud není nová

<sup>21</sup> BLAŽEK, J.; KNEIFL, V. *Pěstujeme slivoně*. 1. vyd. Praha: Brázda, 2005. s. 87.

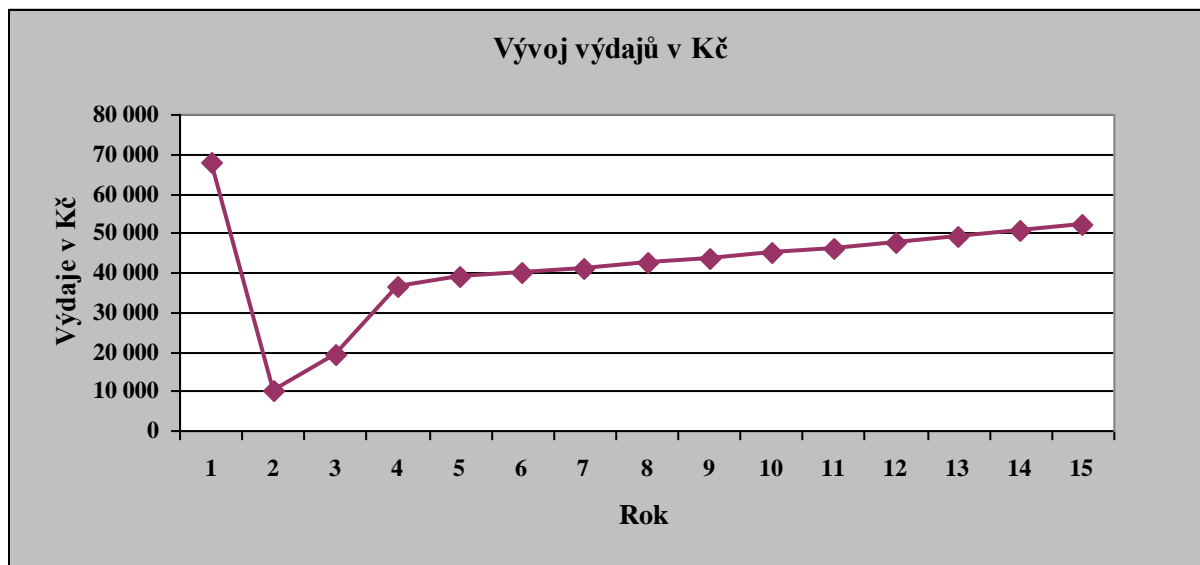
<sup>22</sup> BLAŽEK, J.; KNEIFL, V. *Pěstujeme slivoně*. 1. vyd. Praha: Brázda, 2005. s. 98.

výsadba chráněna spolehlivým oplocením nebo její umístění dostatečně neeliminuje riziko poškozování okusem zvěří, měly by být stromky co nejdříve po výsadbě opatřeny individuálními chrániči. V našem případě byl každý stromek oplocen ochranným pletivem v ceně 15 Kč/ks, což po roznásobení činilo celkem 6 195 Kč a následně byly stromky potřeny nátěrem proti okusu v ceně 1500 Kč. Po slehnutí půdy je pak vždy potřeba stromky co nejdříve vyvázat k opoře. Toto vyvázání musí být pevné, ale zároveň dostatečně volné, aby nehrozilo zařezání do kůry kmínku. Proto byl u každého stromku postaven kůl v hodnotě 10 Kč/ks, celkem 4 130 Kč. Na každý stromek bylo použito hnojivo, které se většinou aplikuje do kruhu o poloměru asi 0,3 m kolem kmínku v době sucha. Cena hnojiva byla 2 Kč/ks, takže náklady dosahovaly výše 826 Kč za každý rok. Pojištění ovocného sadu bylo stanoveno ve výši 1000 Kč ročně.

Daň z nemovitosti je dalším výdajem, který se tu musí zahrnout. Daň z nemovitosti je rozdělena do dvou částí a to na daň z pozemků a daň ze staveb. Pozemky jsou z hlediska daňového základu rozděleny do skupin A – G podle způsobu jejich využití. Pro náš oceňovaný objekt je důležitá první skupina, kterou tvoří orná půda, chmelnice, vinice, zahrady a ovocné sady, kde základ daně tvoří tzv. cena půdy, která je stanovena na 0,75 Kč/m<sup>2</sup>. U oceňovaného sadu v Bravanticích je dle vyhlášky č. 412/2008 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, stanovena cena půdy na 7,89 Kč/m<sup>2</sup>. Daňový základ je získán vynásobením této ceny s výměrou pozemku, kdy po vynásobení činí 172 633 Kč. Ten je následně vynásoben sazbou daně 0,75 % a tím je získána výsledná daň z nemovitosti, která činí 1 295 Kč. V prvním roce se po sečtení veškeré výdaje vyšplhaly až na výši 67 716 Kč.

Druhý rok vznikl nový výdaj spojený s pokosem trávy, který se musí provádět dvakrát ročně a činí 2 880 Kč ročně. Co se týče sklizně, tak tu prováděli celkem čtyři brigádníci sedm dní po 8 hod. denně. Při mzdové sazbě 60 Kč/hod pak náklady na sklizeň činily 13 440 Kč a dopravní náklady na sklizeň dosáhly částky 2 910 Kč. Daň z nemovitosti zůstává stejná. V pátém roce vzniknou nové náklady na zastřihávání větví v hodnotě 480 Kč a jejich následné odklizení ve výši 960 Kč ročně. Další roky se výdaje moc neliší od výdajů v druhém roce, pouze jsou navýšeny o předpokládanou inflaci, která činí 3 %. Přehled výdajů oceňovaného trvalého porostu, namodelovaných na 15 let dopředu, je uveden v grafu č. 4.1: Vývoj výdajů.

**Graf č. 4.1: Vývoj výdajů**



Zdroj: Vlastní zpracování; 2010.

Z grafu 4.1 lze vyčíst, že první rok výdaje dosahovaly svého maxima, jelikož bylo použito veškerých nákladů spojených se založením ovocného sadu. Druhý rok už nevznikly výdaje, které byly spojeny s nákupem stromků, pletiva, nátěru proti okusu ad., proto byly výdaje v tomto roce výrazně nižší a naopak dosahovaly svého minima. Výrazně se však zvýší výdaje ve čtvrtém roce, kdy stromky začnou značně plodit a tím se zvednou i náklady spojené se sklizní, s benzínem a další prací. Pro další roky byl pak předpokládán nárůst výdajů o inflaci ve výši 3 %. Přehled výdajů je uveden v příloze č. 3: Prognóza výdajů.

### Stanovení příjmů

Výkupní ceny švestek v letech 2004 - 2009 byly zjištěny na internetových stránkách Státního zemědělského intervenčního fondu. Průměrné ceny zemědělských výrobců byly následně stanoveny u I. jakosti ve výši 7,40 Kč a u II. jakosti na 5,50 Kč. U stanovení výnosnosti sadu bylo předpokládáno, že strom urodí jen 30 % plodů I. jakosti a zbylých 70 % bude zařazeno do plodů II. jakosti. Vycházeno bylo z údajů poskytnutými vlastníkem oceňovaného trvalého porostu, a to že švestka dosahuje největší plodnosti ve 12. a 13. roce, kdy plodí cca 30 kg/strom. Vývoj cen švestek za jednotlivé roky je uveden v tabulce č. 4.6: Výkupní ceny švestek v letech 2004 – 2009.

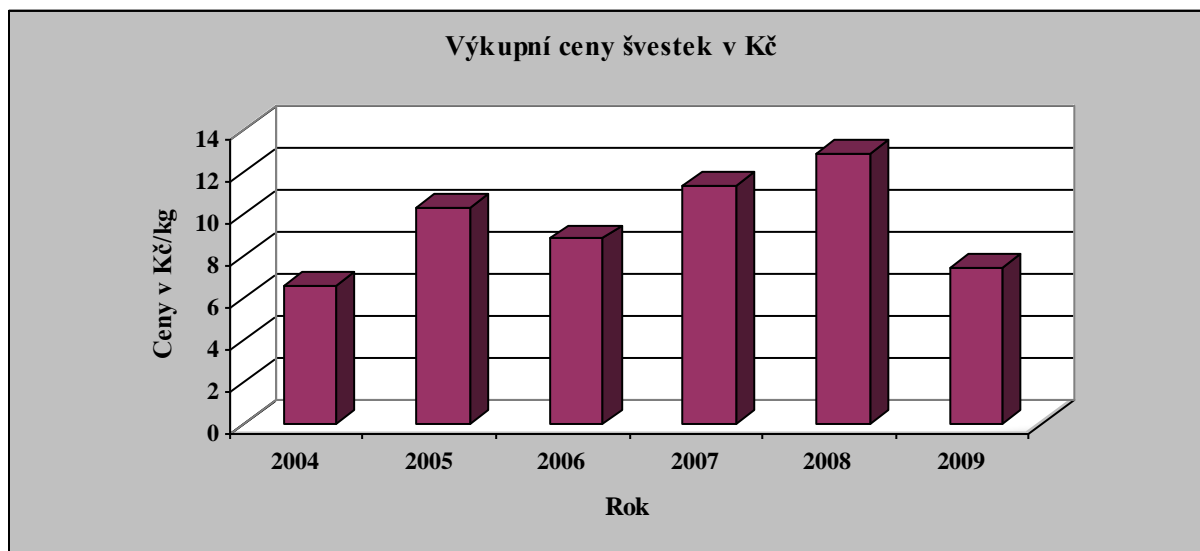
**Tabulka č. 4.6: Výkupní ceny švestek v letech 2004 – 2009 (v Kč)**

| Rok          | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|--------------|------|------|------|------|------|------|
| Cena v Kč/kg | 6,6  | 10,3 | 8,8  | 11,3 | 12,8 | 7,4  |

Zdroj: [http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/tis/zpravy\\_o\\_trhu](http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/tis/zpravy_o_trhu); vlastní zpracování; 2010.

Z tabulky 4.6 vyplývá, že výkupní ceny švestek v letech 2007 – 2008 byly výrazně vyšší, jelikož v těchto letech byla nízká úroda, zatímco v letech 2004 a 2009 byla úroda velmi vysoká, z důvodu dobrých klimatických podmínek a teplého období. Pro lepší orientaci je vývoj cen švestek zachycen v grafu č. 4.2: Výkupní ceny švestek v letech 2004 – 2009.

**Graf č. 4.2: Výkupní ceny švestek v letech 2004 – 2009**



Zdroj: Vlastní zpracování; 2010.

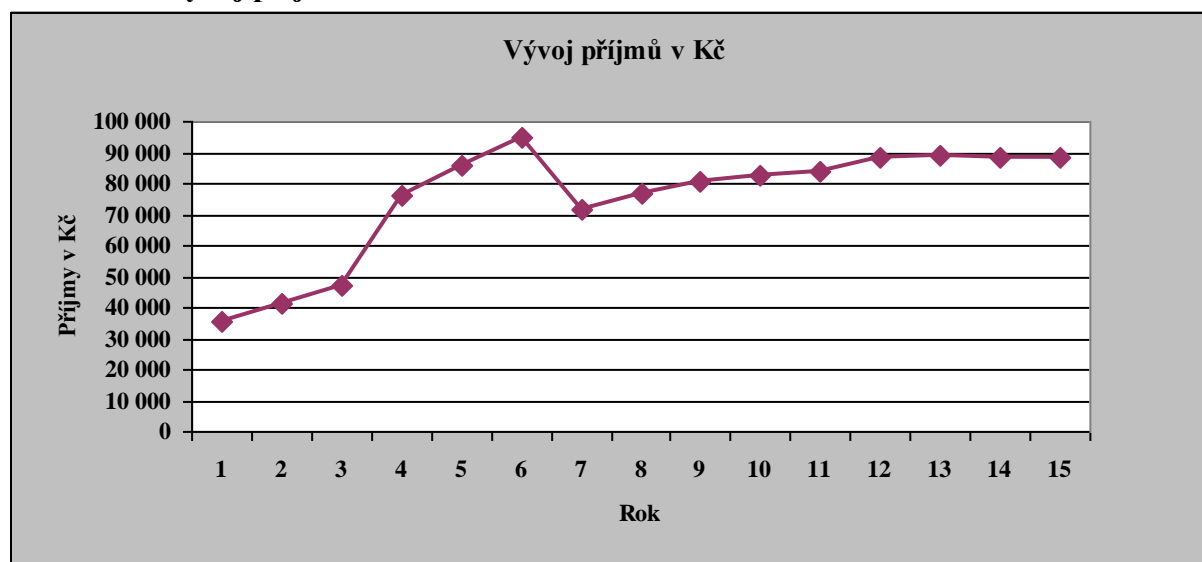
Co se týče tříd jakosti, tak švestky je možné zařadit do tří skupin. První skupinou je **výběr**, kdy švestky zařazené do této skupiny musí být vynikající jakosti. Musí vykazovat tvar, vývin a vybarvení typické pro odrůdu. S přihlédnutím k odrůdě musí být v podstatě pokryté vlastním ožíněním a mít pevnou dužinu. Nedovolují se vady s výjimkou velmi lehkých povrchových poškození, pokud nezhoršují vzhled, jakost a uchovatelnost produktu a jeho obchodní úpravu v obalu. Další skupinou jsou plody zařazené do **I. jakosti**, kde tato třída musí být dobré jakosti a musí vykazovat jisté znaky, které jsou typické pro odrůdu. Co se týče vad, tak pokud tyto plody nezhoršují celkový vzhled, jakost a uchovatelnost produktu a jeho obchodní úpravu v obalu, pak jsou dovoleny vady jako např. lehká vada tvaru, vývinu, vybarvení a vada slupky podlouhlého tvaru o délce nepřesahující 1/3 příčného průměru měřeného v nejširším místě plodu. Poslední skupinou jsou plody **II. jakosti**, kam se zařazují švestky, které nemohou být zařazeny do vyšších tříd jakosti, ale odpovídají minimálním požadavkům. Pokud zůstanou zachovány základní znaky jakosti, uchovatelnosti a obchodní úpravy produktu, dovolují si opět vady tvaru, vývinu, vybarvení a vady slupky, které nepřesahují 1/4 povrchu plodu.<sup>23</sup>

<sup>23</sup> Nařízení komise (ES) č. 1168/1999 ze dne 3. června 1999, kterým se stanoví obchodní norma pro švestky.

Do kalkulace příjmů zahrnujeme i **dotace**, které poskytuje Státní zemědělský intervenční fond. Patří sem dotační titul Integrovaná produkce ovoce, který je pro rok 2010 stanoven na výši 510 EUR/ha, upraveno nařízením vlády č. 242/2004 Sb. Tuto částku je nutné vynásobit aktuálním kurzem, který ke dni 14. 3. 2010 činí 26 Kč/EUR (tj. 13 260 Kč). Jedná se o produkci vysoké kvality při uplatnění ekologicky přijatelných metod pěstování a minimalizaci nežádoucích účinků agrochemikálií při jejich užívání. Cílem je především zvýšení ochrany životního prostředí a lidského zdraví, klade důraz na znalosti o cílech a zásadách integrované produkce a na kladný přístup pěstitele ovoce k ochraně přírody.<sup>24</sup> Další dotací, kterou je možné čerpat je Jednotná platba na plochu SAPS, která pro rok 2009 činí 3 710 Kč/ha a je upravena nařízením vlády č. 47/2007 Sb. Jako poslední se nabízí Národní doplňková platba Top-Up, která je poskytována k platbě SAPS a je upravena nařízením č. 112/2008 Sb. Její výše činí 1 184 Kč/ha zemědělské půdy.

Jelikož je oceňovaný sad větší než 1 ha, tak se každá příslušná dotace musí vynásobit velikostí oceňovaného sadu, tj. 1,94 ha. Po vynásobení bude hodnota dotačního titulu Integrovaná produkce ve výši 25 724 Kč, hodnota SAPS ve výši 7 197 Kč a výše Top-Up 2 297 Kč. Po sečtení všech tří dotací je výsledná hodnota ve výši 35 218 Kč v prvním roce. Přehled příjmů namodelovaných na 15 let dopředu uvádí graf č. 4.3: Vývoj příjmů.

**Graf č. 4.3: Vývoj příjmů**



Zdroj: Vlastní zpracování; 2010.

Z grafu 4.3 lze vidět, že příjmy v prvních třech letech jsou nízké, jelikož největší část příjmů tvoří v těchto letech zejména dotace. Ve čtvrtém roce stromy začínají více plodit, tudíž se příjmy budou výrazně zvyšovat. Šestý rok budou dosahovat příjmy svého maxima, jelikož

<sup>24</sup> Převzato z <http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/eafrd/osa2/1/13/131>.



ještě tento rok je zde zahrnut dotační titul Integrovaná produkce. Jedná se o dotaci, která je garantována státem, proto nyní nemůžeme předpokládat, že tuto dotaci bude stát nabízet stále i v budoucnu. Z tohoto důvodu je zde namodelována jen na 5 let dopředu. I přes tuto skutečnost příjmy od sedmého roku stále rostou a od třináctého roku začínají mírně klesat, z důvodu nižší úrody a stáří stromu. Celkový přehled příjmů je pak uveden v příloze č. 4: Prognóza příjmů.

### Výpočet výnosové hodnoty

Jako metoda pro výpočet výnosové hodnoty je vybrána **metoda diskontovaných peněžních toků**, která je založena na sledování příjmů a výdajů spojených s vlastnictvím určitého oceňovaného předmětu po určitou dobu a na následném předpokládaném prodeji. Jedná se o modifikaci metod dočasné renty a věčné renty. Matematický vzorec pro výpočet výnosové hodnoty lze zapsat následovně:

$$VH = \frac{CT_1}{1 + R} + \frac{CT_2}{(1 + R)^2} + \frac{CT_3}{(1 + R)^3} + \dots + \frac{CT_n}{(1 + R)^n} + \frac{ZC_n}{(1 + R)^n}, \quad (4.6)$$

kde

$CT_n$  čistý peněžní tok v roce  $n$ ,

$R$  míra kapitalizace (zjištěno z trhu nemovitostí 2,5 %),

$n$  počet období, ve kterých byl čistý peněžní tok realizován,

$ZC_n$  zůstatková cena za kterou je věc prodána v roce  $n$ .

Čistý peněžní tok získáme odečtením výdajů od dosažených příjmů za jednotlivé roky a dosazením do vzorce (4.2) získáme výslednou výnosovou hodnotu. Výpočet pak bude vypadat následovně:

$$\begin{aligned} & (- 32\,497,00/1,025) + (31\,313,08/1,050) + (28\,397,96/1,076) + (39\,793,10/1,103) + (46\,792,65/1,131) \\ & + (55\,041,75/1,159) + (30\,673,41/1,188) + (34\,240,01/1,218) + (36\,731,50/1,248) + (37\,589,72/1,280) \\ & + (37\,642,23/1,312) + (41\,000,83/1,344) + (39\,665,50/1,378) + (37\,567,10/1,412) + (36\,218,27/1,448) \\ & + [(36\,218,27/1,484) * 15] = 767\,859,56 \text{ Kč} \end{aligned}$$

Výsledná výnosová hodnota oceňovaného ovocného sadu v Bravanticích metodou diskontovaných peněžních toků činí **767 860 Kč**.

### 4.3.2 Porovnávací metoda

Jako podklad pro cenové porovnání při zjišťování obecné ceny je použita realitní inzerce. Je nutné si uvědomit, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možné si ověřit, jak cena postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí, což znamená, že se objekt prodal za cenu blízkou poslední požadované. Z toho vyplývá důležité kritérium, a to, že „cena odhadovaného objektu nemůže být větší než cena stejného objektu inzerovaného k prodeji“. Na internetu se objekty zpravidla nejlépe hledají pod službami, kde jsou seřazeny jednotlivé realitní kanceláře, jež mají svoji webovou stránku. Existují i realitní servery, které shrnují nabídku více kanceláří. Inzerce bývá různě detailně rozdělena, například podle klíčů poptávka nabídka, dělení bývá i podle krajů nebo okresů a u části nabídek jsou i fotografie objektů.

Pro porovnání jsou použity pozemky zjištěné z inzerce ze dne 28. února 2010, které jsou stejně jak oceňovaný pozemek evidovány v katastru nemovitostí jako ovocný sad a vyskytují se na území České republiky. Přehled pozemků použitých k porovnávací metodě obsahuje tabulka č. 4.7: Vybrané zemědělské pozemky.

**Tabulka č. 4.7: Vybrané zemědělské pozemky**

| č. | Lokalita                    | Nadmořská<br>výška<br>(m. n. m.) | Výměra v<br>m <sup>2</sup> | Cena<br>Kč/m <sup>2</sup> | Cena v Kč | Kraj            |
|----|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------|---------------------------|-----------|-----------------|
| 1. | Želešice okr. Brno - venkov | 246                              | 11 761                     | 100                       | 1 176 000 | Jihomoravský    |
| 2. | Vojice okr. Jičín           | 608                              | 9 787                      | 46                        | 451 000   | Královehradecký |
| 3. | Mikulovice okr. Znojmo      | 322                              | 12 855                     | 35                        | 450 000   | Jihomoravský    |
| 4. | Popice okr. Znojmo          | 308                              | 10 072                     | 30                        | 302 160   | Jihomoravský    |
| 5. | Ochoz okr. Chrudim          | 475                              | 6 000                      | 55                        | 330 000   | Pardubický      |
| 6. | Bojiště okr. Kolín          | 285                              | 19 631                     | 77,4                      | 1 520 325 | Středočeský     |

Zdroj: Vlastní zpracování; 2010.

Existují určité faktory, které mají vliv na hodnotu zemědělského pozemku a porostu. Těmito faktory může být např. kvalita, stáří a počet stromků, velikost sadu, dojezd k sadu, možnost přípojky, klimatické podmínky, typy odrůd, apod.

#### **Vybrané zemědělské pozemky**

Pro porovnávací metodu je vybráno šest zemědělských pozemků evidovaných v katastru nemovitostí jako ovocný sad. Jednotlivé pozemky jsou uvedeny i s obrázky (4.1; 4.6) v následujícím textu.

**Obrázek č. 4.1: Ovocný sad v obci Želešice, okr. Brno - venkov**



K prodeji se nabízí ovocný sad o celkové ploše 11 761 m<sup>2</sup> mezi obcemi Želešice a Hajany. Pozemek je osázen staršími ovocnými stromy, zejména meruňkami. Jedná se o slunný jižní svah s výhledem do krajiny. Příjezd je ze dvou stran po zpevněné cestě, na pozemku je elektřina.

Zdroj: Přejato z <http://www.hyperrealita.cz/701111-pozemek-zelesice-okr-brno-venkov>; [28. 2. 2010].

**Obrázek č. 4.2: Ovocný sad v obci Vojice, okr. Jičín**



Prodej ovocného sadu ve Vojicích o celkové výměře 9 787 m<sup>2</sup>. Inženýrské sítě ČEZ a veřejný vodovod 50 metrů od hranice pozemku. Pozemek se nachází v mírně svažitém terénu, je situován na jižní straně, v klidné části obce s řídkou zástavbou a s výhledem na Sobčice a Chomutice.

Zdroj: Přejato z <http://www.pozemky-jicin.cz/pozemky/ovocny-sad>; [28. 2. 2010].

**Obrázek č. 4.3: Ovocný sad v obci Mikulovice, okr. Znojmo**



Prodej pozemku, který se nachází v katastrálním území Mikulovice u Znojma. Ovocný sad, třešňový, má rozlohu 12 855 m<sup>2</sup>. Pozemek je situován na pěkném a klidném místě. Všechny stromy jsou pečlivě ošetřovány, čímž je zajištěna jejich vysoká úrodnost.

Zdroj: Přejato z <http://www.sreality.cz/pozemky/prodej/mikulovice-1979381549>; [28. 2. 2010].



**Obrázek č. 4.4: Ovocný sad v obci Popice, okr. Znojmo**



K prodeji je nabízen ovocný sad v katastrálním území Popice o výměře 10 072 m<sup>2</sup>. Je situován na jižním svahu. Z pozemku je poskytován krásný výhled do krajiny. Nevýhodou je zde pěší dostupnost.

Zdroj: Přejato z <http://www.sreality.cz/pozemky/prodej/popice-1979579455>; [28. 2. 2010].

**Obrázek č. 4.5: Ovocný sad v obci Ochoz u Nasavrky, okr. Chrudim**



Prodej ovocného sadu u Nasavrky o výměře 6 000 m<sup>2</sup>, převážně typu jabloně a třešně. Pozemek je vhodný i k výstavbě rodinného domu (pouze do 140 m<sup>2</sup>), což je povoleno životním prostředím. Elektřina vede přes pozemek, voda a plyn jsou v blízkosti pozemku. V obci je dobrá občanská vybavenost, spojení autobusové.

Zdroj: Přejato z <http://www.sreality.cz/pozemky/prodej/nasavrky-1976553577>; [28. 2. 2010].

**Obrázek č. 4.6: Ovocný sad v obci Bojiště, okr. Kolín**



Prodej slunného zemědělského pozemku o rozloze 19 631 m<sup>2</sup> v obci Bojiště u Kolína. Pozemek je v současné době využíván jako ovocný sad a je po změně územního plánu vhodný pro výstavbu fotovoltaické elektrárny.

Zdroj: Přejato z <http://www.sreality.cz/pozemky/prodej/cervene-pecky-1979394084>; [28. 2. 2010].

## Výpočet porovnávací hodnoty

Pro výpočet porovnávací hodnoty je vybrána **přímá porovnávací metoda**, přičemž pro zjištění porovnávací hodnoty je nejdůležitějším bodem stanovení hodnotících znaků a zařazení dle vlastností pozemků do koeficientů. Jako hodnotící znaky pro ocenění zemědělského pozemku jsou použity korekce a koeficienty. Nejdříve musí být provedena **korekce pramene**, kdy nabízená cena v inzerci je upravena ve výši 0,85. Tato korekce je provedena z toho důvodu, že nabízená cena v inzerci může být nadhodnocená, jak již bylo uvedeno výše. Dále je pak provedena **korekce ceny**, kterou získáme vynásobením inzerované ceny a korekcí pramene. Dále jsou pak stanoveny následující koeficienty.

### **$K_1$ - koeficient velikosti $K_v$**

Jako první koeficient je stanoven koeficient velikosti  $K_v$ , kde jako optimální ve výši koeficientu 1,00 je stanovena výměra větší než 1 ha, jelikož oceňovaný ovocný sad je o velikosti 1,94 ha. Pro ovocné sady menší než 1 ha je stanoven koeficient ve výši 0,90, přičemž mezi vybranými sady jsou jen dva menší než 1 ha, a to ovocný sad ve Vojicích a v obci Ochoz.

### **$K_2$ - koeficient nadmořské výšky $K_{nv}$**

Druhým koeficientem je koeficient nadmořské výšky  $K_{nv}$ , kde opět jako optimální je stanovena nadmořská výška ve výši oceňovaného objektu, tj. 243 m. n. m., a to ve výši 1,00. Tento ovocný sad se zároveň společně se sadem v obci Želešice nachází nejnižší ze všech vybraných sadů. Oproti tomu ovocný sad ve Vojicích se nachází v nadmořské výšce 608 m. n. m., proto mu je přiřazen nejvyšší koeficient, a to ve výši 0,80 z důvodů jeho nepříznivé nadmořské výšky.

### **$K_3$ - koeficient polohy $K_p$**

Jako další je stanoven koeficient polohy  $K_p$ , u kterého muselo být nejdříve zjištěno, v kterém kraji jednotlivé ovocné sady leží. Následně muselo být pomocí mapy určeno, které sady leží nejvíce severu a naopak které leží nejjižněji. Těm, které jsou položeny jižně, je určen nejvyšší koeficient z důvodu lepších klimatických podmínek. Nejjižněji se nachází ovocný sad v obci Popice u Znojma, kterému je přiřazen koeficient ve výši 1,20. Naopak sadu v obci Vojice, okres Jičín, je přiřazen nejvyšší koeficient ve výši 1,00, jelikož se nachází nejseverněji ze všech vybraných sadů.

#### K<sub>4</sub> - koeficient stáří K<sub>s</sub>

Poslední koeficient, který je stanoven pro výpočet je koeficient stáří K<sub>s</sub>. U tohoto koeficientu je vycházeno z fotografií uvedených v jednotlivých inzerátech a pomocí konzultací s odborníkem odhadováno stáří stromů. Nejvyšší koeficient ve výši 1,00 je stanoven pro oceňovaný objekt, jelikož stromky jsou mladé a je tu zaručena jistá výnosnost v průběhu dalších několika let. Výše koeficientu 0,75 je stanovena pro sady, které jsou ve věku 15 let a v současnosti dosahují ve výnosnosti svého maxima. Jako nejnižší je stanoven koeficient ve výši 0,50, a to pro sady u nichž jsou stromy ve věku 30 let, jelikož u nich nelze předpokládat dobrou výnosnost a úroda. Odhadnuté stáří stromů u jednotlivých ovocných sadů je uvedeno v příloze č. 5: Odhadnutý věk stromů a stanovený koeficient stáří.

Po stanovení jednotlivých koeficientů musí být stanoven **index odlišnosti I**, který se vypočítá jako součin koeficientů. Matematický vzorec pak bude vypadat takto:

$$I_s = K_v * K_{nv} * K_p * K_s \quad (4.7)$$

kde I<sub>s</sub> vyjadřuje index odlišnosti a K<sub>v</sub>, K<sub>nv</sub>, K<sub>p</sub> a K<sub>s</sub> představují jednotlivé koeficienty odlišnosti uvedené výše. Posledním bodem je pak stanovení **indexové tržní ceny ITC**, která se vypočte podílem ceny upravené o korekci a indexem odlišnosti. Shrnutí celého výpočtu je uvedeno v tabulce č. 4.8: Tabulka korekce a koeficientů.

**Tabulka č. 4.8: Tabulka korekce a koeficientů**

| č.            | Cena v Kč | Výměra<br>v m <sup>2</sup> | Cena<br>Kč/m <sup>2</sup> | Korekce<br>pramene | Korekce<br>ceny | K <sub>1</sub> | K <sub>2</sub> | K <sub>3</sub> | K <sub>4</sub> | I     | ITC          |
|---------------|-----------|----------------------------|---------------------------|--------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------|--------------|
| 1.            | 1 176 100 | 11 761                     | 100,00                    | 0,85               | 85,00           | 1,00           | 1,00           | 1,12           | 0,65           | 0,728 | 116,75       |
| 2.            | 451 000   | 9 787                      | 46,00                     | 0,85               | 39,10           | 0,90           | 0,80           | 1,00           | 0,73           | 0,525 | 74,39        |
| 3.            | 450 000   | 12 855                     | 35,00                     | 0,85               | 29,75           | 1,00           | 0,93           | 1,14           | 0,85           | 0,901 | 33,01        |
| 4.            | 302 160   | 10 072                     | 30,00                     | 0,85               | 25,50           | 1,00           | 0,94           | 1,15           | 0,70           | 0,756 | 33,69        |
| 5.            | 330 000   | 6 000                      | 55,00                     | 0,85               | 46,75           | 0,90           | 0,86           | 1,10           | 0,60           | 0,510 | 91,51        |
| 6.            | 1 520 325 | 19 631                     | 77,40                     | 0,85               | 65,79           | 1,00           | 0,95           | 1,03           | 1,00           | 0,978 | 67,23        |
| <b>Průměr</b> |           |                            |                           |                    |                 |                |                |                |                |       | <b>69,48</b> |

Zdroj: Vlastní zpracování; 2010.

Pro zjištění výsledné tržní hodnoty musí být průměr indexových tržních cen vynásoben výměrou oceňovaného sadu, tj. 21 880 m<sup>2</sup>:

$$21\,880 * 69,48 = 1\,519\,128,40$$

Výsledná tržní hodnota oceňovaného ovocného sadu v Bravanticích přímou porovnávací metodou činí po zaokrouhlení **1 519 130 Kč**.

## 5 SROVNÁNÍ A ZHODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH METOD

Sad v katastrálním území Bravantice byl oceněn administrativní a tržní metodou, přičemž při tržním ocenění bylo použito výnosové a porovnávací metody. Jako nejnižší byla zjištěna hodnota vypočtena administrativním oceněním, dle cenového předpisu, a to ve výši 584 470 Kč. Výnosová hodnota, která byla zjištěna pomocí metody diskontovaných peněžních toků, je ve výši 767 860 Kč. Nejvyšší hodnoty bylo dosaženo pomocí porovnávacího způsobu ocenění, ke kterému byla použita metoda přímého porovnání, a to ve výši 1 519 130 Kč. Jednotlivé zjištěné hodnoty jsou uvedeny v tabulce č. 5.1: Zjištěné hodnoty oceňovaného trvalého porostu.

**Tabulka č. 5.1: Zjištěné hodnoty oceňovaného trvalého porostu (v Kč)**

| Metoda                | Administrativní | Tržní    |             |
|-----------------------|-----------------|----------|-------------|
|                       |                 | Výnosová | Porovnávací |
| Zjištěná hodnota v Kč | 584 470         | 767 860  | 1 519 130   |

Zdroj: Vlastní zpracování; 2010.

V následující části diplomové práce je uvedena stručná rekapitulace použitých metod, souhrn jejich výhod a nevýhod a následně komparace jednotlivých metod. Podstatou této kapitoly je zhodnotit jednotlivé oceňovací metody a stanovit, zda výpočty zjištěné administrativním a tržním oceněním jsou v souladu s hypotézou diplomové práce.

### 5.1 Rekapitulace a komparace jednotlivých metod

Při oceňování pozemků, stejně tak jak u oceňování jiného majetku, velice záleží na zvolené metodě oceňování. Jinou hodnotu zjistíme při ocenění výnosovým způsobem, kde se vychází z očekávaných výnosů a jinou hodnotu naopak z ocenění porovnávacím způsobem, kdy srovnáváme oceňovaný předmět s jím obdobným. Zvolený způsob ocenění daného předmětu by měl proto vycházet z účelu ocenění dané věci.

#### Administrativní metoda

Oceňování podle cenových předpisů se v současné době používá zejména pro daňové účely. Jednak pro stanovení daně dědické a darovací a jednak jako srovnávací základna pro stanovení daně z úplatných převodů nemovitostí, při kterých se porovnává kupní cena s cenou administrativní a vyšší z těchto cen je základnou pro výpočet daně. V nedávné

minulosti však byl jeho význam mnohem větší, protože administrativní cena byla současně i nejvyšší přípustnou cenou a podle ní se určovaly i ceny kupní a náhrady při vyvlastnění nemovitostí.<sup>25</sup>

**Výhoda** administrativního ocenění oproti tržnímu je ve způsobu určení této ceny, který je poměrně objektivní a je definován oceňovací vyhláškou. **Nevýhodou** pak je fakt, že nikdy nemůže přesně postihnout reálnou cenu konkrétní věci s ohledem na aktuální stav trhu.

Aktuální závazný právní předpis vztahující se k této problematice je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. V zákoně je definováno členění nemovitostí a jsou zde stanoveny zásady postupu při jejich oceňování. Rozpracování podrobností uvedených v zákoně ukládá zákon prováděcí vyhlášce č. 3/2008 Sb. Nejdůležitější změnou je, že zavádí koeficient staveb  $K_i$  a koeficient prodejnosti  $K_p$ . Koeficient prodejnosti má také svá slabá místa, a to, že např. nedokáže postihnout konkrétní umístění nemovitosti v poměrně široké lokalitě, pro kterou je stanoven. Stejný koeficient platí pro nemovitosti v centru města jako pro nemovitost na okraji připojené obce. Je stanoven podle statistických údajů Ministerstva financí a jeho výši v mnoha případech odborníci zpochybňují. Na jeho nepřesnost ukazuje fakt, že v časovém intervalu jednoho roku mezi aktualizacemi se v některých případech několikanásobně změnil.<sup>26</sup>

## Výnosová metoda

Výnosové metody jsou založeny na předpokladu, že smyslem pořízení dané věci je fakt, že v budoucnu budeme dosahovat jeho správou a údržbou maximálního výnosu. Pokud je tato metoda korektně nastavena, lze zde dosáhnout ocenění na úrovni tržních cen.

Pro zjištění výnosové hodnoty a pro správné ocenění muselo být provedeno několik dílčích analýz. Jednalo se o analýzu budoucích nákladů, analýzu budoucích výnosů a následné určení míry kapitalizace, pomocí které se provádí přepočet na současnou hodnotu. Při prognóze budoucích příjmů a výdajů byla rozhodující její výše, která byla stanovena dle trhu nemovitostí na výši 3 %. Dále bylo nutné zhodnotit, zda stav sadu umožňuje dlouhodobý příjem z prodeje úrody, nebo zda je ve stavu, ve kterém by byl příjem možný jen v průběhu několika málo po sobě jdoucích období. Jako poslední bylo nutné zjistit, zda

---

<sup>25</sup> HEŘMAN, J. *Oceňování nemovitostí*. 1. vyd. Praha: VŠE, 2005. s. 110.

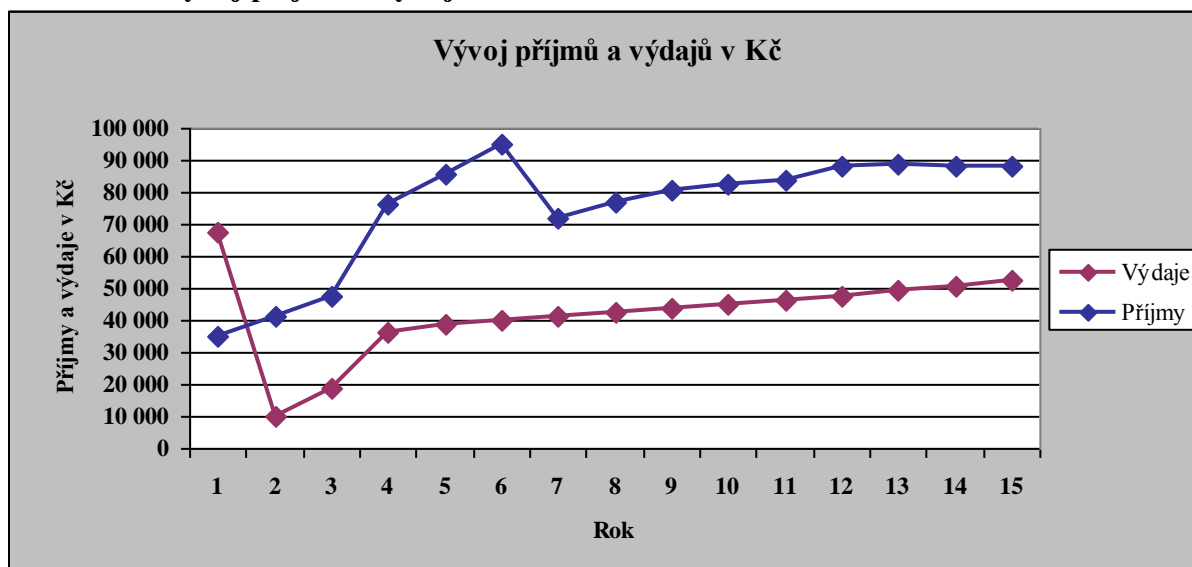
<sup>26</sup> HEŘMAN, J. *Oceňování nemovitostí*. 1. vyd. Praha: VŠE, 2005. s. 114.



majitel bude chtít sad po určité době prodat, nebo si ho ponechá. V tomto případě se jedná o předpokládaný prodej po uplynutí patnácti let.

Pro použití této metody bylo zapotřebí zjistit výdaje, které byly potřeba na založení ovocného sadu a příjmy z tohoto sadu plynoucí. Co se týče výdajů, tak v prvním roce byly potřebné informace získány od majitele sadu a v následujících letech byla použita valorizace ve výši 3 %. Pro stanovení příjmů musely být zjištěny výkupní ceny švestek a velikost dotací, které je možné čerpat na oceňovaný sad, přičemž oba údaje byly dohledány na internetovém portálu Státního zemědělského intervenčního fondu. Dotace představují největší část příjmů, což lze vidět již v prvním roce, kdy příjmy tvořily právě jen dotace SAPS, Top-Up a dotační titul Integrovaná produkce. Od sedmého roku dotační titul Integrovaná produkce namodelován není, jelikož je garantován státem na 5 let dopředu. V následujících letech stejně tak jak u výdajů byla použita valorizace ve výši 3 %. Přehled vývoje příjmů a výdajů ukazuje graf č. 5.1: Vývoj příjmů a výdajů.

**Graf č. 5.1: Vývoj příjmů a výdajů**

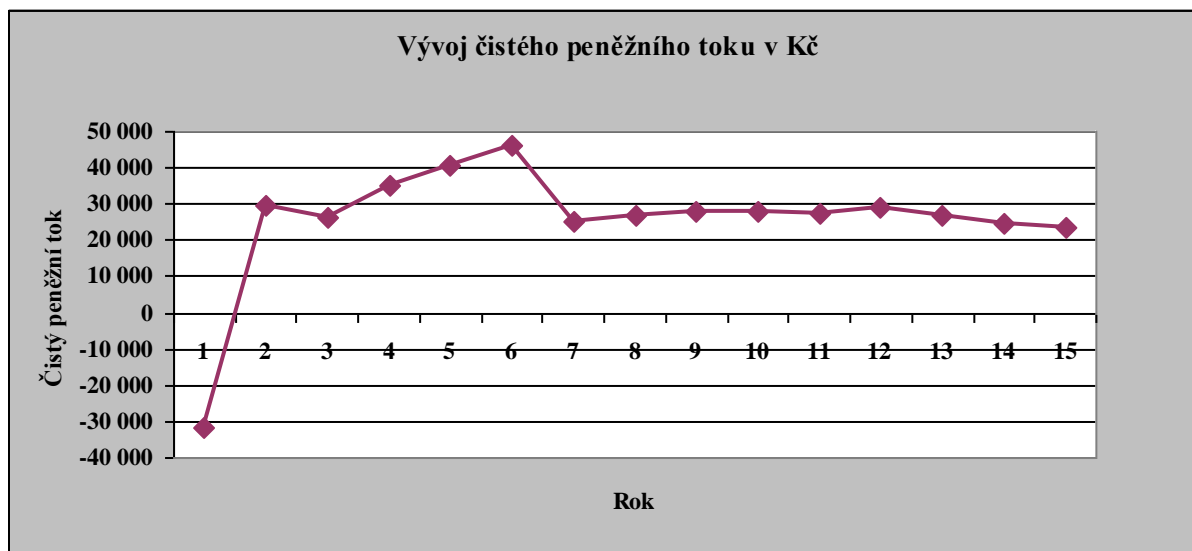


Zdroj: Vlastní zpracování; 2010.

Jako **výhodou** u ocenění výnosovou metodou lze považovat, že odráží momentální situaci na trhu nemovitostí. Ve výnosovém přístupu hraje nejdůležitější roli právě prognóza budoucího užitku, která se vyjadřuje velikostí předpokládaného budoucího výnosu, její spolehlivostí a stabilitou. **Nevýhodou** metody je, že se musí brát v úvahu možné změny výnosů v průběhu následujících let, změny kapitalizačních měr, změny technické, právní, ekonomické, funkční ad.

Ke stanovení výnosové hodnoty byla použita metoda diskontovaných peněžních toků. U této metody bylo potřeba zjistit čistý peněžní tok, který byl získán odečtením výdajů od příjmů v každém jednotlivém roce. Průběžný vývoj čistého peněžního toku je uveden v grafu č. 5.2: Vývoj čistého peněžního toku.

**Graf č. 5.2: Vývoj čistého peněžního toku**



Zdroj: Vlastní zpracování; 2010.

Z grafu 5.2 lze vyčíst, že v prvním roce byl čistý peněžní tok záporný. Výdaje jednoznačně převyšovaly příjmy, jelikož bylo v tomto roce zapotřebí vydat veškeré výdaje na založení sadu a příjmy zde tvořily pouze dotace. Následující roky už je výše čistého peněžního toku kladná. Nejvyšší hodnoty je dosaženo v šestém roce, kdy do celkových příjmů byla ještě stále zahrnuta dotace Integrovaná produkce. Od sedmého roku již tato dotace nemodelována není, jak již bylo zmíněno výše. I přesto tuto skutečnost je ale vývoj peněžního toku stále kladný.

### Porovnávací metoda

Přístup k tržní hodnotě na bázi porovnání, je založen na porovnání hodnoty oceňovaných nemovitostí s hodnotou podobných, nedávno obchodovaných nemovitostí a jeho výsledkem je porovnávací hodnota. Je to přístup, který odráží momentální situaci na trhu práce a je nejčastěji aplikovaný v běžném tržním prostředí.

Výsledek aplikace porovnávací metody je objektivní právě tehdy, je-li splněna srovnatelnost oceňované a porovnávací nemovitosti, aktuálnost porovnávaných cen, dostatečný počet realizovaných obchodů a jsou-li stanoveny stejné podmínky jako účastníci,

segment trhu a oblast.<sup>27</sup> **Výhodou** této metody je, že vychází z cen tvořených trhem a z hlediska vypovídací schopnosti o skutečném stavu nemovitosti je velice přesná. **Nevýhodou** naopak je, že se musí brát v úvahu vnější vlivy, které ovlivňují hodnotu oceňované věci jako např. ekonomický růst, regionální vlivy, externality, dopravní obslužnost, životní prostředí, oslunění, výhled, ad. Důležité je tyto vlivy identifikovat a do stanovení porovnávací hodnoty promítnout nejen ty současné, ale i potencionální hrozby a příležitosti.<sup>28</sup> Za základní nevýhodu této metody lze považovat její časová náročnost na vytvoření databáze porovnávaných nemovitostí. Úskalí je spatřováno také v možné nedostupnosti údajů o realizovaných prodejkách v dané lokalitě. Na internetových portálech realitních kanceláří bylo nalezeno šest pozemků s obdobnými charakteristikami. Ceny těchto pozemků byly upraveny v závislosti na odlišnostech od posuzovaného pozemku. Každý ze srovnávaných pozemků byl prostřednictvím indexů ohodnocen vzhledem k oceňovanému pozemku a poté byla pomocí aritmetického průměru stanovena výsledná porovnávací hodnota. Následně byla z prodejních cen srovnatelných pozemků pro kontrolu zjištěna pravděpodobná výše ceny posuzovaného pozemku. Důležité však je, že výsledkem tržního ocenění není jednoznačně vypočtené číslo, ale je to odhad hodnoty nemovitosti.

## 5.2 Zhodnocení administrativní a tržní hodnoty

Zjistit cenu oceňovaného předmětu je vždy obtížné vzhledem k tomu jak je trh nemovitosti specifický. Tržní hodnota, která je na fungujícím trhu základem tržní ceny nemusí odpovídat užitné hodnotě. Tak stejně normativní systémy stanovení ceny, jež jsou účelově vytvářeny mohou plnit funkci, pro kterou byly vytvořeny, aniž by jejich výsledek byl totožný s cenami, které jsou skutečně dosahovány na trhu.<sup>29</sup>

Při zhodnocení administrativní a tržní hodnoty se vycházelo z tabulky 5.1, kde je jednoznačně vidět, že hodnoty vypočítané tržními metodami jsou vyšší než hodnoty vypočítané administrativně. Je tomu proto, že při ocenění pozemku dle cenového předpisu cena pozemku neodráží vliv dotací. Při výpočtu administrativní ceny se berou v úvahu jen náklady a výnosy ke dni ocenění pozemku, zatímco tržní hodnota se počítá z budoucích předpokládaných nákladů a výnosů.

---

<sup>27</sup> SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ R. *Oceňování nemovitostí*. 1. vyd. Praha: ČVUT, 2008. s. 23.

<sup>28</sup> SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ R. *Oceňování nemovitostí*. 1. vyd. Praha: ČVUT, 2008. s. 23.

<sup>29</sup> ŽÍTEK, V.; ROKOSOVÁ, L. *Cvičebnice k oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů*. 2. vyd. Brno: MU Brno, 2007. s. 82.

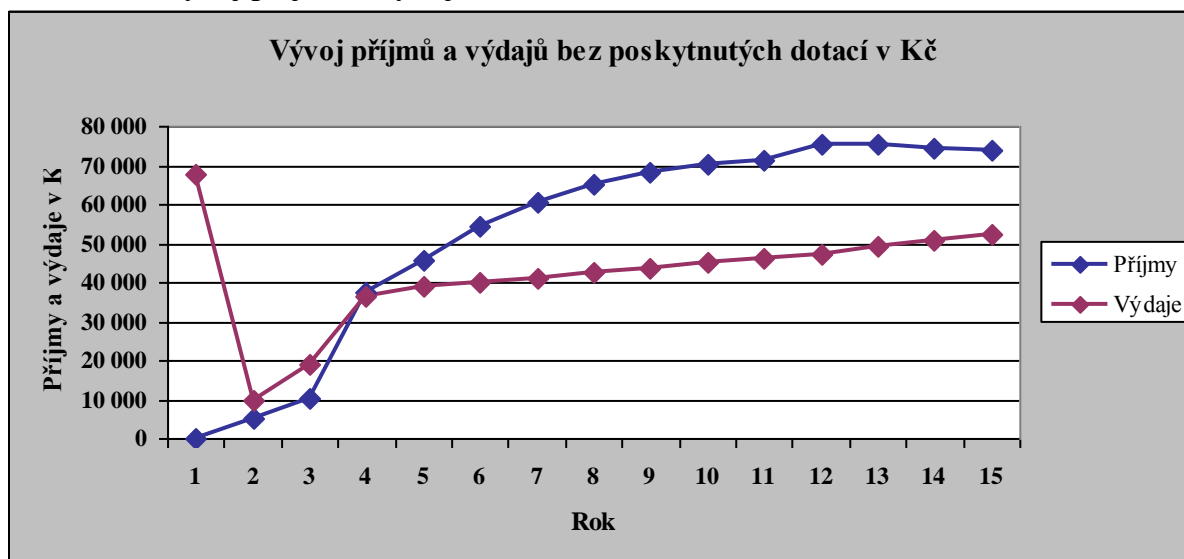
Přestože je výnosová hodnota ovlivněna zejména dotacemi, tak celková hodnota pozemku odráží i jiné výnosy plynoucí z daného pozemku. Jedná se o výnosy ze stromů, které byly zjištěny z výkupních cen švestek za jednotlivé roky. Aby bylo možné porovnat, jaký je rozdíl mezi výnosovou hodnotou bez dotací a výnosovou hodnotou s dotacemi, bude dle vzorce (4.2) proveden výpočet příjmů a výdajů bez dotací.

$$(- 67\,715,70/1,025) + (- 4\,962,18/1,050) + (- 8\,965,56/1,076) + (1\,308,68/1,103) + (7\,153,69/1,131) + (14\,213,62/1,159) + (19\,336,72/1,188) + (22\,563,22/1,218) + (24\,704,40/1,248) + (25\,201,81/1,280) + (24\,882,68/1,312) + (27\,859,30/1,344) + (26\,128,90/1,378) + (23\,624,40/1,412) + (21\,857,29/1,448) + [(21\,857,29/1,484) * 15] = 326\,349,60 \text{ Kč}$$

Zjištěná výnosová hodnota oceňovaného trvalého porostu bez dotací po zaokrouhlení činí **326 350 Kč**. Rozdíl mezi výnosovou hodnotou s dotacemi, která činí 767 860 Kč a hodnotou bez dotací, je značný. Otázkou by tu však mohlo být, jak moc se blíží administrativní hodnota výnosové hodnotě bez dotací. Dle mého názoru, by se tyto hodnoty měly blížit, jelikož administrativní ocenění neodráží vliv dotací. Výsledek je však jiný, a to, že výnosová hodnota bez dotací je menší než administrativní hodnota a lze říci, že administrativní hodnota je v tomto případě průměrem výnosové hodnoty bez dotací a s dotacemi.

Pro představu, jak by vypadala prognóza příjmů a výdajů bez dotací, je zde uveden graf č. 5.3: Vývoj příjmů a výdajů bez dotací.

**Graf č. 5.3: Vývoj příjmů a výdajů bez dotací**



Zdroj: Vlastní zpracování; 2010.

Při komparaci grafu 5.1, kde jsou mezi příjmy a výdaje zahrnuty dotace, které lze čerpat na oceňovaný trvalý porost a grafu 5.3, kde naopak jsou uvedeny příjmy a výdaje bez dotací zjistíme, že dotace hrají největší roli v prvních třech letech. Z grafu 5.3 vyplývá, že pokud by dotace nebyly poskytnuty, tak vlastnit daný pozemek se jeví jako neefektivní, protože v prvních třech letech by nám nepřinášel žádný užitek v podobě výnosů. V následujících letech by sice příjmy převyšovaly výdaje, avšak ne natolik jak příjmy s dotacemi, proto se za výhodné považuje čerpat dotace.

Závěrem lze říci, že po srovnání všech použitých metod, se jako nejvhodnější metoda pro ocenění daného pozemku jeví přímá porovnávací metoda, která nejvíce odpovídá skutečným cenám na trhu. Je metodou, která je zároveň nejčastěji využívanou a podává nejvěrohodnější údaje o tržní hodnotě oceňovaného předmětu.

**Hypotéza, která byla stanovena v úvodu práce může být tím pádem považována za potvrzenou.**

## 6 ZÁVĚR

Půda představuje dynamicky a stále se vyvíjející živý systém, který tvoří část zemského povrchu. Je nejcennějším přírodním bohatstvím a základem pro existenci flory a fauny. Zároveň je součástí národního bohatství každého státu a je nezbytná pro jakoukoli lidskou činnost. V ekonomii je však chápána jako jeden ze tří základních výrobních faktorů, společně s prací a kapitálem. Existuje mnoho způsobů jak určit jakou hodnotu má půda. Jednak se může ocenit administrativně podle zákona č. 151/2007 Sb., o oceňování majetku a jednak tržně, kdy sice nejsou vymezené přesné postupy jak půdu ocenit, ale existují určité návody, které pomáhají určit hodnotu půdy. Je však ale třeba si uvědomit, že půda má ekonomickou hodnotu tehdy, když jsou přeměněny v užitečné služby nebo zboží, za které jsou zákazníci ochotni zaplatit.

Diplomová práce byla rozdělena na teoretickou a praktickou část. Teoretická část byla věnována zemědělské politice ve vazbě na oceňování trvalých porostů, podala přehled o dotacích, které je možné čerpat na trvalé porosty, přehled o teorii oceňování zemědělských pozemků a o jednotlivých metodách, kterými lze ocenit trvalé porosty. Praktická část analyzovala použití vybraných oceňovacích postupů a podala ucelený přehled o všech zjištěných hodnotách. Hlavním účelem této části byla komparace zjištěné administrativní a tržní hodnoty, nalezení výhod a nevýhod jednotlivých metod oceňování a vyvození závěru se stanovenou vstupní hypotézou.

**Cíl** diplomové práce byl splněn. Na základě výsledků byla provedena analýza, komparace a vyhodnocení jednotlivých použitých metod a bylo zjištěno do jaké míry jsou vhodné pro oceňování pozemek a trvalý porost.

První **hypotézou** této diplomové práce, kterou bylo ověřit, zda-li administrativní ceny trvalých porostů neodpovídají tržním cenám, se podařila potvrdit. Zatímco u zemědělského a stavebního pozemku bylo provedeno pouze administrativní ocenění, tak u trvalého porostu bylo použito i ocenění tržní. K ocenění trvalého porostu byla aplikována výnosová a porovnávací metoda, přičemž hypotéza byla potvrzena, jelikož zjištěná administrativní hodnota byla výrazně nižší než hodnota tržní. Příčiny rozporů mezi administrativní a tržní hodnotou lze spatřovat v ustanovení vyhlášky č. 3/2008 Sb.

K potvrzení druhé hypotézy, která předpokládá, že tržní hodnota ovocných sadů se odvíjí od tržních cen, došlo jen částečně. Je tomu proto, protože část výnosové hodnoty, která byla zjištěna se odvíjí od dotací a druhá část se odvíjí od výnosů z prodeje produkce.

K ověření hypotézy a naplnění cíle byla použita metoda analytická, syntetická, komparativní a metoda administrativního a tržního ocenění, která využívá metody výnosové a porovnávací. U výnosové metody bylo důležité sestavení příjmů a výdajů, u kterých lze vždy zjistit, zda se investice vyplatí či nikoliv. Velkou roli však u výnosové metody hrály dotace, které značně ovlivnily výslednou výnosovou hodnotu. Porovnávací metoda byla založena na sestavení databáze šesti ovocných sadů z internetových stránek realitních kanceláří, určení koeficientů odlišnosti a vzájemného porovnávání vybraných ovocných sadů.

Na závěr je možné říci, že volba metody vhodné pro dané ocenění je vždy odrazem zkušenosti a odbornosti znalce. Je rozdíl v tom, jak se oceňují pozemky pro potřeby daňové nebo při prodeji. Vždy se ale musí zohlednit určité faktory, které mají vliv na hodnotu pozemku, přičemž je daleko složitější stanovit hodnotu pozemku, nachází-li se na něm právě trvalý porost.

# SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

## a) Knižní literatura

- [1] BLAŽEK, J.; KNEIFL, V. *Pěstujeme slivoně*. 1. vyd. Praha: Brázda, 2005. 231 s. ISBN 80-209-0336-4.
- [2] BRADÁČ, A.; FIALA, J.; HLAVINKOVÁ, V. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované a doplněné vydání. Linde Praha, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.
- [3] BRADÁČ, A. a kolektiv. *Teorie oceňování nemovitostí*. 7. přepracované a doplněné vydání. Akademické nakladatelství Cerm, Brno, 2008. 736 s. ISBN 978-80-7204-578-5.
- [4] HALÁSEK, D., ZEŽULOVÁ, L. *Veřejná politika*. 1. vyd. VŠB-TU Ostrava, 2004. 118 s. ISBN 80-248-0711-4.
- [5] HEŘMAN, J. *Oceňování nemovitostí*. 1. vyd. Praha: VŠE, 2005. 174 s. ISBN 80-245-0947-4.
- [6] ORT, P. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vyd. Praha: BIVŠ, a. s. 100 s. ISBN 978-80-7265-101.
- [7] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ R. *Oceňování nemovitostí*. 1. vyd. Praha: ČVUT, 2008. 152 s. ISBN 978-80-01-04032-4.
- [8] ŽÍTEK, V. *Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů*. 1. vyd.. Masarykova univerzita, Brno, 2005. 128 s. ISBN 80-210-3653-2.
- [9] ŽÍTEK, V.; ROKOSOVÁ, L. *Cvičebnice k oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů*. 2. přepracované a rozšířené vydání. Masarykova univerzita, Brno, 2007. 98 s. ISBN 978-80-210-4280-3.

## b) Internetové zdroje

- [10] HYPERREALITY. Pozemky a zahrady. [online] 2010. [cit. 28. 2. 2010]. Dostupné na: <http://www.hyperreality.cz/701111-pozemek-zelesice-okr-brno-venkov>.
- [11] MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ. Struktura dotačních zdrojů [online] 2009. [cit. 10. 10. 2009]. Dostupné na: <http://eagri.cz/public/eagri/dotace/>.
- [12] POZEMKY JIČÍN. Pozemky. [online] 2010. [cit. 28.10.2010]. Dostupné na: <http://www.pozemky-jicin.cz/pozemky/ovocny-sad>.



- [13] SREALITY. Pozemky a zahrady. [online] 2010. [cit. 28.10.2010]. Dostupné na: <http://www.sreality.cz/pozemky/prodej/mikulovice-1979381549>.
- [14] SREALITY. Pozemky a zahrady. [online] 2010. [cit. 28.10.2010]. Dostupné na: <http://www.sreality.cz/pozemky/prodej/popice-1979579455>.
- [15] SREALITY. Pozemky a zahrady. [online] 2010. [cit. 28.10.2010]. Dostupné na: <http://www.sreality.cz/pozemky/prodej/nasavrky-1976553577>.
- [16] SREALITY. Pozemky a zahrady. [online] 2010. [cit. 28.10.2010]. Dostupné na: <http://www.sreality.cz/pozemky/prodej/cervene-pecky-1979394084>.
- [17] STÁTNÍ ZEMĚDĚLSKÝ INTERVENČNÍ FOND. Platba na základě jednotné žádosti [online] 2009. [cit. 2. 10. 2009]. Dostupné na: <http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/jz>.
- [20] STÁTNÍ ZEMĚDĚLSKÝ INTERVENČNÍ FOND. Program rozvoje venkova [online] 2009. [cit. 19. 9. 2009]. Dostupné na: <http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/eafrd>.

### **c) Legislativa**

- [18] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).
- [19] Zákon č. 291/2009 Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.
- [20] Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), podle stavu k 11. 1. 2010.
- [21] Vyhláška č. 412/2008 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků.
- [22] Nařízení č. 47/2007 Sb., o stanovení některých podmínek poskytování jednotné platby na plochu zemědělské půdy a některých podmínek poskytování informací o zpracování zemědělských výrobků pocházejících z půdy uvedené do klidu.
- [23] Nařízení č. 112/2008 Sb., o stanovení některých podmínek poskytování národních doplňkových plateb k přímým podporám.

### **d) Ostatní zdroje**

- [24] SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*. Studijní text. Ostrava: VŠB-TUO, EKF, 2005. Dostupné v IIS.

- [25] SLAVATA, D.; MAREČKOVÁ, E. *Oceňování majetku B*. Studijní text. Ostrava: VŠB-TUO, EKF, 2008. Dostupné v IIS.
- [26] Studijní materiály VŠB-TU Ostrava – přednášky z předmětu „Oceňování majetku A“ a „Oceňování majetku B“, 2009.

## SEZNAM ZKRATEK

|          |                                                             |
|----------|-------------------------------------------------------------|
| C        | cena objektu                                                |
| ČR       | Česká republika                                             |
| ČRV      | čistý roční výnos                                           |
| CT       | čistý peněžní tok                                           |
| EUR      | Euro, měna eurozóny                                         |
| i        | úroková míra                                                |
| $I_s$    | index odlišnosti                                            |
| ITC      | indexová tržní cena                                         |
| IJTC     | indexová tržní jednotková cena srovnávacích nemovitostí     |
| k        | koeficient odlišnosti                                       |
| $K_a$    | koeficient porovnání vyjadřující a-tou vlastnost věci       |
| $K_{nv}$ | koeficient nadmořské výšky                                  |
| $K_v$    | koeficient výměry                                           |
| $K_p$    | koeficient polohy                                           |
| $K_p$    | koeficient prodejnosti                                      |
| $K_s$    | koeficient stáří                                            |
| Kč       | korun českých                                               |
| ks       | kus                                                         |
| LPIS     | Evidence využití zemědělské půdy podle uživatelských vztahů |
| n        | počet srovnávacích objektů                                  |
| např.    | například                                                   |
| okr.     | okres                                                       |
| PH       | porovnávací hodnota                                         |
| PHJ      | jednotková porovnávací hodnota                              |
| PS       | srážky nebo přirážky k prodejní ceně                        |
| pozn.    | poznámka                                                    |
| R        | míra kapitalizace                                           |
| SAPS     | Jednotná platba na plochu                                   |
| SJTC     | standardní tržní cena odvozená od srovnávacího objektu      |
| SZIF     | Státní zemědělský intervenční fond                          |
| TC       | tržní cena                                                  |

|        |                                            |
|--------|--------------------------------------------|
| Top-Up | Národní doplňková platba                   |
| R      | předpokládaná prodejní cena věci           |
| $RC_n$ | realizované cena obchodu pro n-tý majetek  |
| V      | váha jednotlivých cen srovnávacích objektů |
| VH     | výnosová hodnota                           |

## **Prohlášení o využití výsledků diplomové práce**

Prohlašuji, že

- byla jsem seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně ke své vnitřní potřebě diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci, budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 16. dubna 2010

.....  
Bc. Hana Pospíšilová

Adresa trvalého pobytu studenta:

třída Svobody 2, 772 00 Olomouc

## **SEZNAM PŘÍLOH**

- Příloha č. 1: Snímek oceňovaného pozemku a trvalého porostu.
- Příloha č. 2: Podrobný rozpis jednotlivých odrůd ovocného sadu.
- Příloha č. 3: Prognóza výdajů (v Kč).
- Příloha č. 4: Prognóza příjmů (v Kč).
- Příloha č. 5: Odhadnutý věk stromů a stanovený koeficient stáří.

## Příloha č. 1

Obrázek č. 1: Snímek oceňovaného pozemku a trvalého porostu



Zdroj: Převzato z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/Mapa.aspx?typ=Parcela&id=3052680804>; [26. 3. 2010].

## Příloha č. 2

**Tabulka č. 1: Rozpis jednotlivých odrůd ovocného sadu – 1. část**

| č.            | Řada 27   | Řada 26             | Řada 25   | Řada 24             | Řada 23            | Řada 22             | Řada 21   | Řada 20               | Řada 19   |
|---------------|-----------|---------------------|-----------|---------------------|--------------------|---------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| 1             | Stanley   | Top End (17.3.2009) | Stanley   |                     | Stanley            | President           | President | President             | President |
| 2             | Top Hit   | Top End (17.3.2009) | Top Hit   |                     | Top Hit (5.4.2009) |                     |           |                       | President |
| 3             | Stanley   | Top End (17.3.2009) | Stanley   |                     | Stanley            | President           | President | President             | President |
| 4             | Top Hit   | Top End (17.3.2009) | Top Hit   |                     | Top Hit (5.4.2009) |                     |           | President (20.3.2009) | President |
| 5             | Stanley   | Top End (17.3.2009) | Stanley   | Top End (17.3.2009) | Stanley            | President           | President | President             | Top Hit   |
| 6             | Top Hit   | Top End (17.3.2009) | Top Hit   | Top End (17.3.2009) | Top Hit (5.4.2009) | Stanley (20.3.2009) |           | President (20.3.2009) | President |
| 7             | Stanley   | Top End (17.3.2009) | Stanley   | Top End (17.3.2009) | Stanley            | President           | President | President             | Top Hit   |
| 8             | Top Hit   | Top End (17.3.2009) | Top Hit   | Top End (17.3.2009) | Top Hit (5.4.2009) | Stanley (20.3.2009) |           | President (20.3.2009) | President |
| 9             | Stanley   | Top End (17.3.2009) | Stanley   | Top End (17.3.2009) | Stanley            | President           | President | President             | Top Hit   |
| 10            | Top Hit   | Top End (17.3.2009) | Top Hit   | Top End (17.3.2009) | Top Hit (5.4.2009) | Stanley (20.3.2009) |           | President (20.3.2009) | President |
| 11            | Stanley   | Top End (17.3.2009) | Stanley   | Top End (17.3.2009) | Stanley            | President           | President | President             | Top Hit   |
| 12            | Top Hit   | Top End (17.3.2009) | Top Hit   | Top End (17.3.2009) | Top Hit            | Stanley (20.3.2009) |           | President (20.3.2009) | President |
| 13            | Stanley   | Top End (17.3.2009) | Stanley   | Top End (17.3.2009) | Stanley            | President           | President | President             | Top Hit   |
| 14            | Top Hit   | Top End (17.3.2009) | Top Hit   | Top End (17.3.2009) | Top Hit            | Stanley (20.3.2009) |           |                       | President |
| 15            | Stanley   | Top End (17.3.2009) | Stanley   | Top End (17.3.2009) |                    | President           | President |                       |           |
| 16            | Top Hit   | Top End (17.3.2009) | Top Hit   |                     |                    | Stanley (20.3.2009) |           |                       |           |
| 17            | Stanley   |                     | Stanley   |                     |                    |                     |           |                       |           |
| 18            |           |                     |           |                     |                    |                     |           |                       |           |
| <b>Celkem</b> | <b>17</b> | <b>16</b>           | <b>17</b> | <b>11</b>           | <b>14</b>          | <b>15</b>           | <b>8</b>  | <b>12</b>             | <b>14</b> |

Zdroj: Interní materiály vlastníka trvalého porostu; vlastní zpracování; 2010.



**Tabulka č. 2: Rozpis jednotlivých odrůd ovocného sadu – 2. část**

| č.            | Řada 18   | Řada 17          | Řada 16   | Řada 15            | Řada 14   | Řada 13             | Řada 12   | Řada 11             | Řada 10   | Řada 9              |
|---------------|-----------|------------------|-----------|--------------------|-----------|---------------------|-----------|---------------------|-----------|---------------------|
| 1             | President |                  | President |                    | Stanley   | Top Hit (17.3.2009) | President | Top Hit (17.3.2009) | President | Top Hit (17.3.2009) |
| 2             | President |                  | Stanley   |                    | President | Top Hit (17.3.2009) | Stanley   | Top Hit (17.3.2009) | President | Top Hit (17.3.2009) |
| 3             | Stanley   |                  | President |                    | Stanley   | Top Hit (17.3.2009) | President | Top Hit (17.3.2009) | Top Hit   | Top Hit (17.3.2009) |
| 4             | President |                  | Stanley   | Top Hit (5.4.2009) | President | Top Hit (17.3.2009) | Stanley   | Top Hit (17.3.2009) | President | Top Hit (17.3.2009) |
| 5             | Stanley   |                  | President | Top Hit (5.4.2009) | Stanley   | Top Hit (17.3.2009) | President | Top Hit (17.3.2009) | Top Hit   | Top Hit (17.3.2009) |
| 6             | President |                  | Stanley   | Top Hit (5.4.2009) | President | Top Hit (17.3.2009) | Stanley   | Top Hit (17.3.2009) | President | Top Hit (17.3.2009) |
| 7             | Stanley   |                  | President | Top Hit (5.4.2009) | Stanley   | Top Hit (17.3.2009) | President | Top Hit (17.3.2009) | Top Hit   | Top Hit (17.3.2009) |
| 8             | President | Elena (5.4.2009) | Stanley   | Top Hit (5.4.2009) | President | Top Hit (17.3.2009) | Stanley   | Top Hit (17.3.2009) | President | Top Hit (17.3.2009) |
| 9             | Stanley   | Elena (5.4.2009) | President | Top Hit (5.4.2009) | Stanley   | Top Hit (17.3.2009) | President | Top Hit (17.3.2009) | President | Top Hit (17.3.2009) |
| 10            | President | Elena (5.4.2009) | Stanley   | Top Hit (5.4.2009) | President | Top Hit (17.3.2009) | Stanley   | Top Hit (17.3.2009) | President | Top Hit (17.3.2009) |
| 11            | Top Hit   | Elena (5.4.2009) | President | Top Hit (5.4.2009) | Stanley   | Top Hit (17.3.2009) | President | Top Hit (17.3.2009) | President | Top Hit (17.3.2009) |
| 12            | Stanley   | Elena (5.4.2009) | Stanley   | Top Hit (5.4.2009) | President | Top Hit (17.3.2009) | Stanley   | Top Hit (17.3.2009) | President | Top Hit (17.3.2009) |
| 13            | President | Elena (5.4.2009) | President | Top Hit (5.4.2009) | Stanley   | Top Hit (17.3.2009) | President | Top Hit (17.3.2009) | President | Top Hit (17.3.2009) |
| 14            | Top Hit   | Elena (5.4.2009) | Stanley   | Top Hit (5.4.2009) | President | Top Hit (17.3.2009) | Stanley   | Top Hit (17.3.2009) | President | Top Hit (17.3.2009) |
| 15            | President | Elena (5.4.2009) | President | Top Hit (5.4.2009) | Stanley   | Top Hit (17.3.2009) | President | Top Hit (17.3.2009) | President | Top Hit (17.3.2009) |
| 16            | Top Hit   | Elena (5.4.2009) | Stanley   | Top Hit (5.4.2009) | President | Top End (17.3.2009) | Stanley   | Top Hit (17.3.2009) | President | Top Hit (17.3.2009) |
| 17            |           | Elena (5.4.2009) | President | Top Hit (5.4.2009) | Stanley   | Top End (17.3.2009) | President |                     | President | Top Hit (17.3.2009) |
| 18            |           |                  |           |                    | President |                     | Stanley   |                     |           | Top Hit (17.3.2009) |
| <b>Celkem</b> | <b>16</b> | <b>10</b>        | <b>17</b> | <b>14</b>          | <b>18</b> | <b>17</b>           | <b>18</b> | <b>16</b>           | <b>17</b> | <b>18</b>           |

Zdroj: Interní materiály vlastníka trvalého porostu; vlastní zpracování; 2010.

**Tabulka č. 3: Rozpis jednotlivých odrůd ovocného sadu – 3. část**

|               | Řada 8                | Řada 7              | Řada 6                | Řada 5              | Řada 4                | Řada 3              | Řada 2              | Řada 1              |
|---------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 1             | Top Hit (8.3.2009)    | Top Hit (17.3.2009) | President             | Top Hit (17.3.2009) | President             | Top Hit (17.3.2009) | Top Hit (17.3.2009) | Top Hit (17.3.2009) |
| 2             | President             | Top Hit (17.3.2009) | President (28.2.2009) | Top Hit (17.3.2009) | President (28.2.2009) | Top Hit (17.3.2009) | Top Hit (17.3.2009) | Top Hit (17.3.2009) |
| 3             | Top Hit (8.3.2009)    | Top Hit (17.3.2009) | President             | Top Hit (17.3.2009) | President             | Top Hit (17.3.2009) | Top Hit (17.3.2009) | Top Hit (17.3.2009) |
| 4             | President             | Top Hit (17.3.2009) | President (28.2.2009) | Top Hit (17.3.2009) | President (28.2.2009) | Top Hit (17.3.2009) | Top Hit (17.3.2009) | Top Hit (17.3.2009) |
| 5             | Top Hit (8.3.2009)    | Top Hit (17.3.2009) | President             | Top Hit (17.3.2009) | President             | Top Hit (17.3.2009) | Top Hit (17.3.2009) | Top Hit (17.3.2009) |
| 6             | President             | Top Hit (17.3.2009) | President (28.2.2009) | Top Hit (17.3.2009) | President (28.2.2009) | Top Hit (17.3.2009) | Top Hit (17.3.2009) | Top Hit (17.3.2009) |
| 7             | Top Hit (8.3.2009)    | Top Hit (17.3.2009) | President             | Top Hit (17.3.2009) | President             | Top Hit (17.3.2009) | Top Hit (17.3.2009) | Top Hit (17.3.2009) |
| 8             | President             | Top Hit (17.3.2009) | President (28.2.2009) | Top Hit (17.3.2009) | President (28.2.2009) | Top Hit (17.3.2009) | Top Hit (17.3.2009) | Top Hit (17.3.2009) |
| 9             | President (28.2.2009) | Top Hit (17.3.2009) | President             | Top Hit (17.3.2009) | President             | Top Hit (17.3.2009) | Top Hit (17.3.2009) | Top Hit (17.3.2009) |
| 10            | President             | Top Hit (17.3.2009) | President (28.2.2009) | Top Hit (17.3.2009) | President (28.2.2009) | Top Hit (17.3.2009) | Top Hit (17.3.2009) |                     |
| 11            | President (28.2.2009) | Top Hit (17.3.2009) | President             | Top Hit (17.3.2009) | President             | Top Hit (17.3.2009) | Top Hit (17.3.2009) |                     |
| 12            | President             | Top Hit (17.3.2009) | President (28.2.2009) | Top Hit (17.3.2009) | President (28.2.2009) | Top Hit (17.3.2009) | Top Hit (17.3.2009) |                     |
| 13            | President (28.2.2009) | Top Hit (17.3.2009) | President             | Top Hit (17.3.2009) | President             | Top Hit (17.3.2009) | Top Hit (17.3.2009) |                     |
| 14            | President             | Top Hit (17.3.2009) | President (28.2.2009) | Top Hit (17.3.2009) | President (28.2.2009) | Top Hit (17.3.2009) | Top Hit (17.3.2009) |                     |
| 15            | President (28.2.2009) | Top Hit (17.3.2009) | President             | Top Hit (17.3.2009) | President             | Top Hit (17.3.2009) | Top Hit (17.3.2009) |                     |
| 16            | President             | Top Hit (17.3.2009) | President (28.2.2009) | Top Hit (17.3.2009) | President (28.2.2009) | Top Hit (17.3.2009) |                     |                     |
| 17            | President (28.2.2009) | Top Hit (17.3.2009) | President             | Top Hit (17.3.2009) | President             |                     |                     |                     |
| 18            | President             |                     | President (28.2.2009) | Top Hit (17.3.2009) | President (28.2.2009) |                     |                     |                     |
| <b>Celkem</b> | <b>18</b>             | <b>17</b>           | <b>18</b>             | <b>18</b>           | <b>18</b>             | <b>16</b>           | <b>15</b>           | <b>9</b>            |

Zdroj: Interní materiály vlastníka trvalého porostu; vlastní zpracování; 2010.

### Příloha č. 3

**Tabulka č. 1: Prognóza výdajů (v Kč)**

|                                    | 1.              | 2.             | 3.              | 4.              | 5.              | 6.              | 7.              | 8.              | 9.              | 10.             | 11.             | 12.             | 13.             | 14.             | 15.             |
|------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Nákup stromků</b>               | 44 604,0        | 0              | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               |
| <b>Doprava</b>                     | 1 239,0         | 0              | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               |
| <b>Výdaje na mzdy</b>              | 6 720,0         | 0              | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               |
| <b>Vykopání jamky a zasazení</b>   | 1 033,0         | 0              | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               |
| <b>Ochranné pletivo</b>            | 6 195,0         | 0              | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               |
| <b>Nátěr proti okusu</b>           | 1 500,0         | 0              | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               |
| <b>Kůl</b>                         | 4 130,0         | 0              | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               |
| <b>Daň z nemovitosti</b>           | 1 294,7         | 1 333,5        | 1 373,5         | 1 414,7         | 1 457,2         | 1 500,9         | 1 545,9         | 1 592,3         | 1 640,1         | 1 689,3         | 1 740,0         | 1 492,2         | 1 845,9         | 1 901,3         | 1 958,3         |
| <b>Pojištění</b>                   | 1 000,0         | 1 030,0        | 1 060,9         | 1 092,7         | 1 125,5         | 1 159,2         | 1 194,0         | 1 229,8         | 1 266,7         | 1 304,7         | 1 343,9         | 1 384,2         | 1 425,7         | 1 468,5         | 1 512,5         |
| <b>Sklizeň</b>                     | 0               | 3 360,0        | 6 921,6         | 14 257,6        | 14 685,4        | 15 126,7        | 15 579,2        | 16 047,4        | 16 528,9        | 17 024,0        | 17 534,7        | 18 061,1        | 18 603,2        | 19 160,9        | 19 792,6        |
| <b>Dopravní náklady na sklizeň</b> | 0               | 2 910,0        | 5 820,0         | 15 520,0        | 15 985,6        | 16 465,1        | 16 959,1        | 17 467,8        | 17 991,9        | 18 531,6        | 19 087,6        | 19 660,2        | 20 250,0        | 20 857,5        | 21 483,3        |
| <b>Pokos</b>                       | 0               | 2 880,0        | 2 966,4         | 3 055,2         | 3 146,8         | 3 241,2         | 3 338,4         | 3 438,6         | 3 541,8         | 3 648,0         | 3 757,5         | 3 870,2         | 3 986,3         | 4 105,9         | 4 311,2         |
| <b>Nákup hnojiva</b>               | 0               | 826,0          | 850,8           | 876,3           | 902,5           | 929,6           | 957,5           | 986,2           | 1 015,8         | 1 046,3         | 1 077,7         | 1 110,0         | 1 143,3         | 1 177,6         | 1 213,0         |
| <b>Zastřihávání větví</b>          | 0               | 0              | 0               | 0               | 480,0           | 494,4           | 509,2           | 524,5           | 540,2           | 556,4           | 573,1           | 590,3           | 608,0           | 626,2           | 645,0           |
| <b>Odklizení větví</b>             | 0               | 0              | 0               | 0               | 960,0           | 988,8           | 1 018,4         | 1 049,0         | 1 080,4         | 1 112,9         | 1 146,2         | 1 180,6         | 1 216,0         | 1 252,5         | 1 290,1         |
| <b>Náklady celkem</b>              | <b>67 715,7</b> | <b>9 976,0</b> | <b>18 993,2</b> | <b>36 216,5</b> | <b>38 743,0</b> | <b>39 905,9</b> | <b>41 101,7</b> | <b>42 335,6</b> | <b>43 605,8</b> | <b>44 913,2</b> | <b>46 260,7</b> | <b>47 348,8</b> | <b>49 078,4</b> | <b>50 550,4</b> | <b>52 206,0</b> |

Zdroj: Vlastní zpracování; 2010.

## Příloha č. 4

**Tabulka č. 1: Prognóza příjmů (v Kč)**

|                               | 1.              | 2.              | 3.              | 4.              | 5.              | 6.              | 7.              | 8.              | 9.              | 10.             | 11.             | 12.             | 13.             | 14.             | 15.             |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Celkem kg</b>              | 0               | 2               | 4               | 14,97           | 18,31           | 21,59           | 24,11           | 25,89           | 27,25           | 27,97           | 28,38           | 30              | 30              | 29,59           | 28,91           |
| <b>I. jakost</b>              |                 | 4,44            | 8,88            | 33,23           | 40,64           | 47,92           | 53,52           | 57,47           | 60,49           | 62,09           | 63,00           | 66,60           | 66,60           | 65,68           | 64,18           |
| <b>II. jakost</b>             |                 | 7,70            | 15,40           | 57,63           | 70,49           | 83,12           | 92,82           | 99,67           | 104,91          | 107,68          | 109,26          | 115,50          | 115,50          | 113,92          | 115,15          |
| <b>Celkem I. a II. jakost</b> |                 | 12,14           | 24,28           | 90,86           | 111,13          | 131,04          | 146,34          | 157,14          | 165,40          | 169,77          | 172,26          | 182,10          | 182,10          | 179,60          | 179,33          |
| <b>Výnosy ze stromů</b>       |                 | 5 013,8         | 10 027,6        | 37 525,2        | 45 896,7        | 54 119,5        | 60 438,4        | 64 898,8        | 68 310,2        | 70 115,0        | 71 143,4        | 75 207,3        | 75 207,3        | 74 174,8        | 74 063,3        |
| <b>Dotace</b>                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| <b>SAPS</b>                   | 7 197,4         | 7 413,3         | 7 635,7         | 7 864,8         | 8 100,7         | 8 343,8         | 8 594,1         | 8 851,9         | 9 117,5         | 9 391,0         | 9 672,7         | 9 962,9         | 10 261,8        | 10 569,6        | 10 886,7        |
| <b>Top-Up</b>                 | 2 296,9         | 2 365,8         | 2 436,8         | 2 509,9         | 2 585,2         | 2 662,7         | 2 742,6         | 2 824,9         | 2 909,6         | 2 996,9         | 3 086,8         | 3 179,4         | 3 274,8         | 3 373,1         | 3 474,3         |
| <b>Integrovaná produkce</b>   | 25 724,4        | 26 496,1        | 27 291,0        | 28 109,7        | 28 953,0        | 29 821,6        | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               |
| <b>Celkem výnosy</b>          | <b>35 218,7</b> | <b>41 289,1</b> | <b>47 391,2</b> | <b>76 009,6</b> | <b>85 535,6</b> | <b>94 947,6</b> | <b>71 775,1</b> | <b>76 575,6</b> | <b>80 337,3</b> | <b>82 502,9</b> | <b>83 902,9</b> | <b>88 349,6</b> | <b>88 743,9</b> | <b>88 117,5</b> | <b>88 424,3</b> |

Zdroj: Vlastní zpracování; 2010.

## Příloha č. 5

**Tabulka č. 1: Odhadnutý věk stromů a stanovený koeficient stáří**

| č. | Lokalita                    | Věk stromů | Koeficient stáří |
|----|-----------------------------|------------|------------------|
| 1. | Želešice okr. Brno - venkov | 20 - 30    | 0,65             |
| 2. | Vojice okr. Jičín           | 15 - 20    | 0,73             |
| 3. | Mikulovice okr. Znojmo      | 10         | 0,85             |
| 4. | Popice okr. Znojmo          | 20         | 0,70             |
| 5. | Ochoz okr. Chrudim          | 25         | 0,60             |
| 6. | Bojiště okr. Kolín          | 8          | 1,00             |

Zdroj: Vlastní zpracování; 2010.